

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 083 / 5853 / 19

o nemovitosti „BYTOVÁ JEDNOTKA ČP. 2043/12 - LV Č. 9125 ” v katastrálním území DVŮR KRÁLOVÉ nad Labem, obec DVŮR KRÁLOVÉ nad Labem, okres TRUTNOV



Objednavatel znaleckého posudku: AK - JUDr. JEŽKOVÁ JAROSLAVA
K. J. Erbena 1266/19
509 01 Nová Paka

Účel znaleckého posudku: Převod mezi fyzickými osobami, dědictví

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 18.02.2017 znalecký posudek vypracoval:

Josef Ulrych
Fügnerova 653
506 01 Jičín
Mail.: ulrych.odhady@gmail.com
Mob.: 731 417 217

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Jičíně 08.09.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: BYTOVÁ JEDNOTKA ČP. 2043/12
 Adresa předmětu ocenění: Hradecká 2043
 544 01 Dvůr Králové nad Labem
 LV: 9125, 5981
 Kraj: Královéhradecký
 Okres: Trutnov
 Obec: Dvůr Králové nad Labem
 Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem
 Počet obyvatel: 15 882

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.09.2019 za přítomnosti JUDr. Elena Ježková, paní Kolářová.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 9125, 5981 ze dne 02.03.2017 dálkovým způsobem
- kopie katastrální mapy ze dne 05.09.2019 dálkovým přístupem
- Vyhl.č. 443/2016 Sb., Zák.č. 171/1997 Sb., Zák.č. 232/2002 Sb.
- ceník znaleckých posudků ze dne 01.01.2011

4. Vlastnické a evidenční údaje

DYTRYCH JIŘÍ, V Lipkách 215, 54371 Hostinné, podíl 1 / 1

5. Obsah znaleckého posudku

1. BYTOVÁ JEDNOTKA ČP. 2043/12

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Východní okrajová část města	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Dle posouzení znalce nepřisluší další přírážky ani srážky z ceny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,008}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. BYTOVÁ JEDNOTKA ČP. 2043/12

Bytový dům se čtyřmi BJ a se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím byla postavená v roce 1966 dle prohlášení přítomné paní Kolářové. Je zděná a osazená je na pozemku č.k. 1466/1 jiného vlastníka zapsaného na LV č. 10001 - Město Dvůr Králové. Dle údajů získaných při zaměření byl bytový dům postaven firmou Strojtex n.p. pro podnikové byty. V místě stavby byla hospodářská stavba (stodola) s podsklepením. Toto podsklepení bylo využito pro výstavby bytového domu. po asanaci hospodářské stavby v roce 1966.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 407,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	(2,37*2,40+1,04*0,94) *	1,00 = 6,67 m ²
koupelna:	(2,21*1,46) *	1,00 = 3,23 m ²
WC:	(1,17*0,83) *	1,00 = 0,97 m ²
kuchyň:	(2,49*3,80) *	1,00 = 9,46 m ²
pokoj:	(4,06*4,24) *	1,00 = 17,21 m ²
ložnice:	(3,79*2,16) *	1,00 = 8,19 m ²
pokoj:	(3,78*4,25) *	1,00 = 16,07 m ²
sklepní kóje:	(1,19*3,04) *	0,10 = 0,36 m ²
sklep:	(3,42*2,52) *	0,80 = 6,89 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>69,05 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10

2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - II. NP	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Oceňovaný byt je delší dobu nevyužívaný. Zejména prvky krátkodobé životnosti jsou plně fyzicky dožité - podlahové konstrukce PVC, vybavení kuchyně, elektroinstalace, vybavení koupelny a WC z roku 1966, dveře.	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,690}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,960}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 14\,407,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 9\,940,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,05 \text{ m}^2 * 9\,940,83 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 0,960 = 691\,905,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{691\,905,63 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

$$1. \text{ BYTOVÁ JEDNOTKA } \check{C}P. 2043/12 \quad 691\,905,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná cena - celkem:} \quad \mathbf{\underline{691\,905,60 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Výsledná cena po zaokrouhlení dle } \S 50: \quad \mathbf{\underline{691\,910,- \text{ Kč}}}$$

slovy: Šestsetdevadesátjedenatisícdevětsetdeset Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v okrajové východní části obce Dvůr Králové nad Labem. Bytový dům čp. 2043 zapsaný na LV č. 9125 je osazená na pozemkové parcele č.k. 1466/1 zapsané na LV č. 10001, která je jiného vlastníka - Město Dvůr Králové nad Labem. Pro použití analytické metody nejsou dostatečně známé ekonomické údaje nemovitosti a pro stanovení obvyklé ceny je použito porovnávací metody.

V aktuálních nabídkách prodeje převážně starších nemovitostí z webu Sreality.cz jsou pro oblast města Dvůr Králové nad Labem nabízené ceny za byty obdobné velikosti v rozmezí 699.000,00 do 936.667,00 Kč. V nabídkách tohoto webu jsou i ceny ve výši kolem 2 mil. Kč, kde se jedná převážně o novější a moderně vybavené bytové jednotky.

Výhody:

Budova bytového domu je situovaná v klidové okrajové části města s dobrou dostupností centra města včetně dobré dostupnosti zaměstnaností ve Dvoře Králové nad Labem.

Nevýhody:

a/ U oceňované BJ čp. 2043/12 je třeba vzít v úvahu, že se jedná o byt vyžadující pro další bydlení rekonstrukci a modernizaci, převážně prvků krátkodobé životnosti, které jsou již za hranicí technické životnosti vlivem stáří nad 50 roků. Rekonstrukce hygienického vybavení, kuchyně, podlahových krytin, částečných nových rozvodů elektro a sanity představují finanční náklady v rozsahu 350.000,00 až 500.000,00 Kč.

b/ Vlastnictví pozemku je zapsané na LV č. 10001 pro Město Dvůr Králové a cena pozemku není v tomto znaleckém posudku zahrnutá.

Pro stanovení Obvyklé ceny nemovitosti lze odvodit, že cena oceňovaného bytu bez provedení rekonstrukce a modernizace s vlastnictvím pozemku jiného vlastníka může odpovídat v místě a čase hodnotě 900.000,00 Kč Kč.

Slovy: Devětsettisíc Kč

V Jičíně 08.09.2019

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1.

Josef Ulrych
Fügnerova 653
506 01 Jičín



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.4.1976, pod č.j. 993/76 - Spr., pro obor stavebnictví, stavby obytné, zemědělské a průmyslové a obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 083 / 5853 / 19 znaleckého deníku. Znalečně a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 083/5853/19.

JOSEF ULRYCH
506 01 Jičín, Fügnerova 653
mobil: 731 417 217
mail: josefulrych@quick.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2017 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 10 D 275/2017 pro Mgr. Miloslav Culek, LL.M.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 9125

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Dytrych Jiří, V Lipkách 215, 54371 Hostinné	621119/1503	

B Nemovitosti

Jednotky

Podíl na

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu
2043/12	byt		byt.z.	7230/29425

Vymezeno v:

Budova Dvůr Králové nad Labem, č.p. 2043, byt.dům, LV 5981
na parcele St. 1466/1, LV 10001

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2012.

V-3502/2012-610

Pro: Dytrych Jiří, V Lipkách 215, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 621119/1503

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 02.03.2017 14:04:31

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

ADÉLA BROKEŠOVÁ
kancelářská pracovník v
pověřená notářem
Mgr. Miloslavem Culekem LL.M.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.



FOTODOKUMENTACE



V obývacím pokoji možnost přitápění kamny



Podlaha s vlasy v ložnici



Podlaha z PVC v kuchyni



Detail koupelny s boilerem na TUV

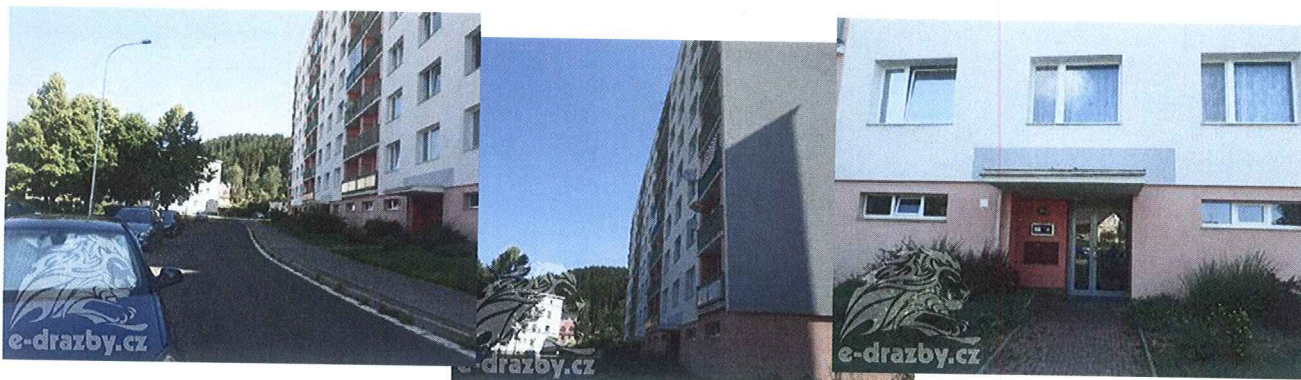


Splachování WC bez keramického obkladu stěn



Nevhodné topné těleso pro parní vytápění použité pro teplovodní rozvod

**Aktuelní nabídka
prodeje starších BJ v oblasti města Dvůr Králové n/L. z webu
Sreality.cz**



Dražba bytu 3+1 73 m²

Dlouhá, Trutnov - Horní Staré Město 📍 867 000 Kč (Znalecký posudek: 1 300 000 Kč)



Prodej bytu 3+1 62 m²

Lánov, okres Trutnov 936 667 Kč



Prodej bytu 3+kk 70 m²

ulice Benešova, Trutnov - část obce Poříčí 699 000 Kč