

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 989-14/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Dvůr Králové nad Labem, č.j. 817/211	
Adresa nemovitosti	Heydukova 817, Dvůr Králové nad Labem, 544 01	
Katastrální údaje:	Obec: Dvůr Králové nad Labem [579203], Část obce: Dvůr Králové nad Labem [411248], Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem [633968], Číslo LV: 7651, Číslo LV: 8654, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov	
Pozemky:	p. č. st. 993	
Vlastník BJ:	Švejcarová Anita, č. p. 13, 27745 Zálezlice	podíl 1/21
Vlastník pozemku:	Švejcarová Anita, č. p. 13, 27745 Zálezlice	podíl 1865/809046

OBJEDNATEL

Adresa:	AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s. Široká 36/5, 11000 Praha 1	
Telefon:		IČ:28490738
e-mail:		DIČ: CZ28490738

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735 038 308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

OBVYKLÁ CENA	940 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podílu 1/21	45 000 Kč

Datum místního šetření: 20.1.2021 Datum zpracování : 22.1.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 22.1.2021

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik
4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka
6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Dvůr Králové nad Labem, č.j. 817/211
Adresa nemovitosti	Heydukova 817, Dvůr Králové nad Labem, 544 01
Katastrální údaje:	Obec: Dvůr Králové nad Labem [579203], Část obce: Dvůr Králové nad Labem [411248], Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem [633968], Číslo LV: 7651, Číslo LV: 8654, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
Pozemky:	p. č. st. 993

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.1.2021 od 17.00 za účasti znalce a jednoho ze spoluvlastníků, který umožnil prohlídku bytové jednotky a znalci poslytl další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	BJ Dvůr Králové nad Labem, č.j. 817/211	
Adresa nemovitosti	Heydukova 817, Dvůr Králové nad Labem, 544 01	
Katastrální údaje:	Obec: Dvůr Králové nad Labem [579203], Část obce: Dvůr Králové nad Labem [411248], Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem [633968], Číslo LV: 7651, Číslo LV: 8654, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov	
Pozemky:	p. č. st. 993	
Vlastník BJ:	Švejcarová Anita, č. p. 13, 27745 Zálezlice	podíl 1/21
Vlastník pozemku:	Švejcarová Anita, č. p. 13, 27745 Zálezlice	podíl 1865/809046

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Dvůr Králové nad Labem je historické město a nachází se v centrální části Královéhradeckého kraje asi 35 km severně od Hradce Králové a 19 km jižně od Trutnova. Město s tradicí textilního průmyslu má řadu historických, kulturních i uměleckých památek a je jedním z turistických center východních Čech. Město je situováno v Královédvorské kotlině po obou březích horního toku řeky Labe. Ve městě se nalézá zoologická zahrada s africkým safari. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaný byt č. 817/211 (resp. **oceňovaný podíl 1/21 ve vlastnictví paní Anety Švejcarové**) je situován v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 817 stojící na parcele p. č. st. 993, k.ú. Dvůr Králové nad Labem. K bytu náleží podíl o velikosti 3730/77052 na společných částech domu č. p. 817 a na parcele p.č. st.993, k.ú. Dvůr Králové nad Labem. Oceňovaný byt o velikosti 1+1 se sestává z kuchyně, pokoje a koupelny s WC, k dispozici skladové prostory na pozemku. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce pravděpodobně dřevěné, založení stavby je na základových kamenných pasech, střecha je sedlová, krytina kanadská šindel, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové/kamenné, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy jsou vápenné, poškozené, nezateplené. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody, kanalizace, topení lokální plynové, zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový kout a záchod, kuchyňská linka, sporák, ele. boiler, lokální plynová topidla, vodovodní míchací baterie, rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou event. pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 20.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 100 let. Současný stavebně technický stav se jeví jako zhoršený, se zanedbanou údržbou, část BD po stavebních úpravách - nová střecha (vizuální prohlídka z veřejné komunikace). Příslušenství jsou vedlejší stavby – sklady, jedná se o dřevěné, částečně zděné objekty s pultovou střechou na pozemku č. st. 993 využívané jako skladové prostory, stavebně technický stav je zhoršený, se zanedbanou údržbou. Další venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení (část chybí, nebo je poškozeno), část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, stavby na pozemku, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé BJ resp. v podílu k BJ.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	817/211	
Podlaží	1	

Dispozice	1+1	
Podlahová plocha bytu	37,30	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	0,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	37,30	m ²
Podíl na společných částech domu	3730/77052	
Podíl na společných částech pozemku	3730/77052	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Bytový dům/BJ se nachází v jižní části města Dvůr Králové nad Labem, v ulici Heydukova. Jedná se o lokalitu s převážující zástavbou bytových domů, objektů občanské vybavenosti a průmyslových areálů. Lokalita je dobře dostupná. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	15550				
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☒ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
3773/1	Město Dvůr Králové nad Labem, náměstí T. G. Masaryka 38, 54401 Dvůr Králové nad Labem	ostatní komunikace
3784/1	Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové	ostatní komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: - Doba nájmu: - Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: BJ je k datu ocenění nevyužívaná, nevyklizená, před

rekonstrukcí. Znalci nebyly doloženy žádné nájemní nebo podnájemní smlouvy či jiné dokumenty.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko průmyslové areály. Nedaleko protéká řeka Labe.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Beran Petr, Nařízení exekuce - Dančová Marie, Zahájení exekuce - Dančová Marie, Zahájení exekuce - Švejcarová Anita

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

BD i BJ k rekonstrukci.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované

Ne	Výhrada vlastnického práva
----	----------------------------

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 8654, 7651			
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Trutnov
Obec:	Dvůr Králové nad Labem	Katastrální území:	Dvůr Králové nad Labem [633968]
Ulice:	Heydukova	č.o.:	
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 817/211		jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 817 st. 993
Pozemky			
st. 993	zastavěná plocha a nádvoří	963 m²	LV č. 7651, podíl k BJ 3730/77052, podíl k 1/21: 1865/809046

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
plocha BJ	37,30 m ²	1,00	37,30 m ²
1.NP - celkem	37,30 m²		37,30 m²
Celkem	Cca 37 m²		Cca 37 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	kamenné/betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba, pvc
Vytápění	lokální plynová WAF
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	37
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 110 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	499 500

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	42,00	0,00	1+1	1 250 000	29 761	0,86	25 594
Byt o CP 42 m ² v klidné části města Dvůr Králové - Žirecká Podstráň, ul. Žirecká. Byt o CP 42 m ² nabízí tuto dispozici: vstupní chodba, samostatná kuchyně s jídelním koutem, prostorný obývací pokoj, koupelna, WC, špajz. Byt je po rekonstrukci: Nová plastová okna, betonové podlahy, bojler, nové rozvody elektřiny a úsporná světla. Byt je k prodeji včetně vybavení: kuchyňská linka, sporák s troubou, stůl se židlemi, komody a gauč. U domu lze využít společnou zahradu, přístřešek na auto a zahradní pergola s posezením náleží k tomuto bytu. Byt je k nastěhování ihned.							
							
Hodnocení: Větší výměra, po rekonstrukci.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	37,00	0,00	1+1	980 000	26 486	0,95	25 161
Prodej bytu 1+1 (37m ²), 3. patře zděného bytového domu v blízkosti centra Dvora Králové nad Labem Nabízíme k prodeji byt 1+1 v 3. patře zděného bytového domu. Byt je v původním udržovaném stavu, se zděným jádrem. Dispozice - Prostorná předsíň, kuchyně s kuc. linkou a jídelnou, obývací pokoj, dále koupelna s vanou, samostatné WC, komora 2 m ² . El. 220 V, vytápění plynovými kamny WAF, obecní přívod vody a kanalizace, ohřev teplé vody EL. bojlerem. K bytu náleží také sklep. Veškerá občanská vybavenost.							
							
Hodnocení: Obdobná výměra, před rekonstrukcí.							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	70,00	0,00	2+1	1 590 000	22 714	0,86	19 534
Prodej 1/2 zděného rodinného domu s garáží a vymezenou bytovou jednotkou 2+1 o obytné ploše 66 m ² v centru města Dvůr Králové n.L. Vymezená bytová jednotka 2+1 se nachází v celém prvním patře řadového domu, k jednotce patří garáž která stojí na zahradě domu. Napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu, plyn, vytápění zajištěno, krbovými kamny a plynovým topením WAW, ohřev vody zajišťuje EL. bojler, vlastní měřidla všech energií. Veškerá obslužnost a občanská vybavenost většího města (škola, školka, pošta, obchodní centra, sportoviště apod.), parkování u domu.							
							

Hodnocení:Větší výměra, 1/2 domu, garáž.

Lokalita 4	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	47,00	0,00	2+1	2 150 000	45 744	0,86	39 339
Kompletně zrekonstruovaný byt 2+1 (51,4 m2) v přízemí zděného bytového domu v centru města Dvůr Králové n.L. K bytu náleží podíl na menší oplocené zahradce (pod okny) a dřevěných kolnách u domu. Disp.: předsiň (2,8 m2), kuchyň (7,6 m2), koupelna + WC (4,8 m2), obývací pokoj (19,9 m2), pokoj (11,9 m2), komora (4,4 m2). Napojeny: el. energie, veř. vodovod a kanalizace. Ústřední vytápění - elektrokotel., TUV - el. bojler. Velmi dobrá lokalita přímo v centru města s bezproblémově dostupnou kompletní občanskou vybaveností. Dokončení rekonstrukce plánováno na konec ledna.							
  							

Hodnocení:Po celkové rekonstrukci, 2+1.

Lokalita 5	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	100,00	0,00	3+1	1 999 000	19 990	0,86	17 191
3+1 s možností pronajmout si pěknou zahradu o ploše 800m2 s pergolou 6x4m2, ležící bezprostředně u domu. Byt se nachází ve Dvoře Králové nad Labem, ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Před dvanácti lety byl kompletně zrekonstruován. Na domě je nová střecha, byla vyměněna téměř všechna okna, stoupačky, rozvody elektřiny, plynu, vody, odpady a vyměněna jsou i odpočtová měřidla. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Atypičnost bydlení spatřujeme zejména v luxusním pojetí otevřeného prostoru a logickém uspořádání místností, kdy každý má své soukromí. Bytová jednotka se skládá z kuchyně a jídelny propojené s obývacím pokojem, ložnice se šatnou, dvou dětských pokojů, každý se šatnou, 2x chodby, koupelny s vanou a WC. K bytu patří dřevník u zahrady o ploše cca 20m2 + 2m2 prostor u vstupu do domu a 4m2 u bytu.							
  							

Hodnocení:3+1, po rekonstrukci, stejná lokalita.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	17 191 Kč/m ²	Minimální cena:	636 067 Kč
Průměrná jednotková cena	25 364 Kč/m ²	Průměrná cena	938 468 Kč
Maximální jednotková cena	39 339 Kč/m ²	Maximální cena	1 455 543 Kč
Stanovená jednotková cena	25 364 Kč/m²	Porovnávací hodnota	938 468 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 817/211 vč. podílu ve výši 3730/77052 na pozemku p. č. st. 993 a BD č.p. 817, LV č. 7651, LV č. 8654, k.ú. Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem byla odhadnuta ve výši 940.000,- Kč (slovy : devětsetčtyřicetisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ dobrá občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- BJ v 1.NP BD
- BD i BJ k rekonstrukci
- pouze podíl 1/21

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	499 500 Kč
Porovnávací hodnota	866 873 Kč
Obvyklá cena	940 000 Kč
Obvyklá cena podílu 1/21	45 000 Kč

Slovy : devětsetčtyřicetisíc Kč

V Pardubicích dne: 22.1.2021

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.989-14/2021 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 8654	4

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Strana - 2 -

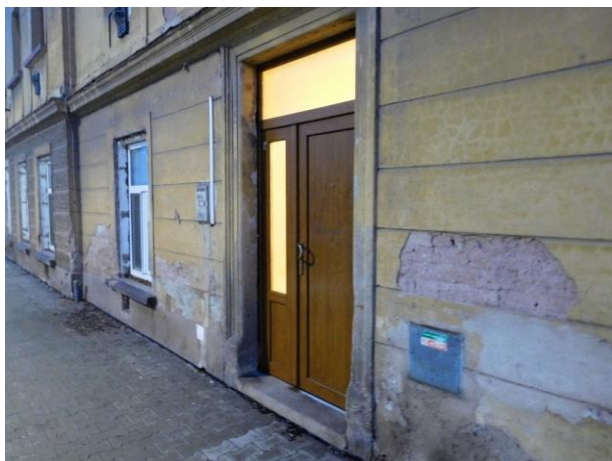
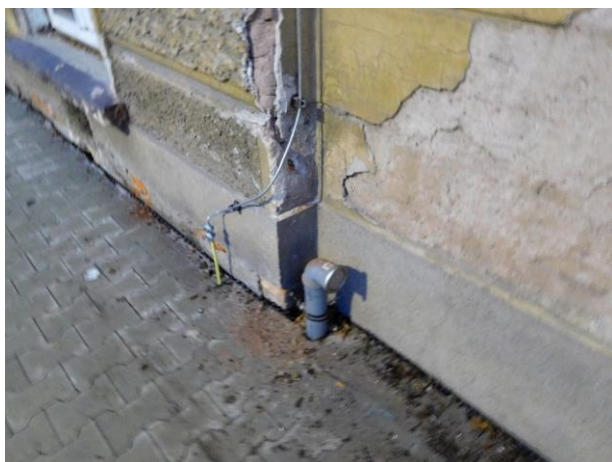
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

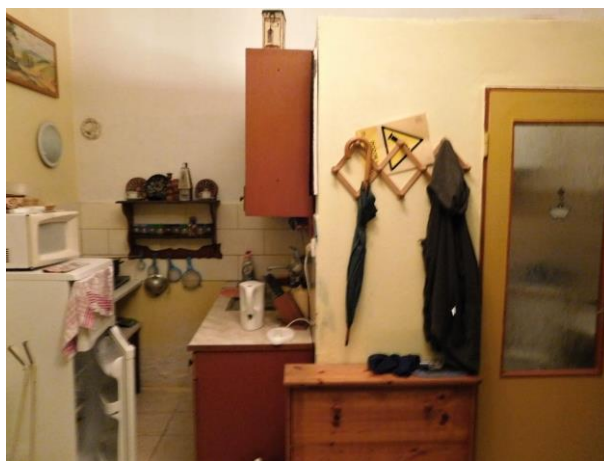
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

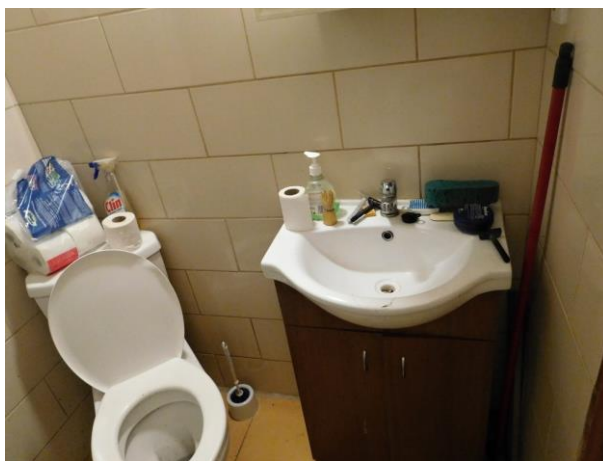
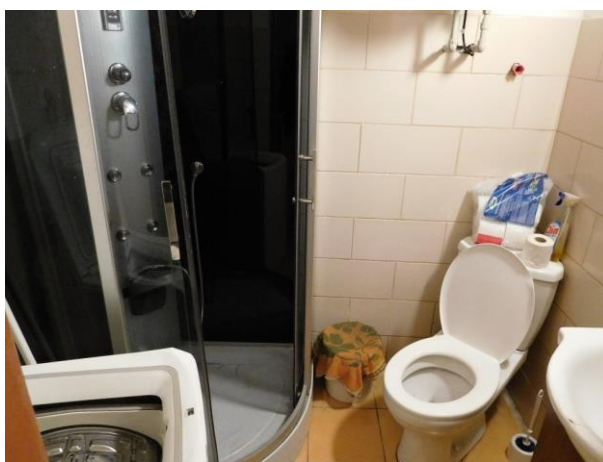
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

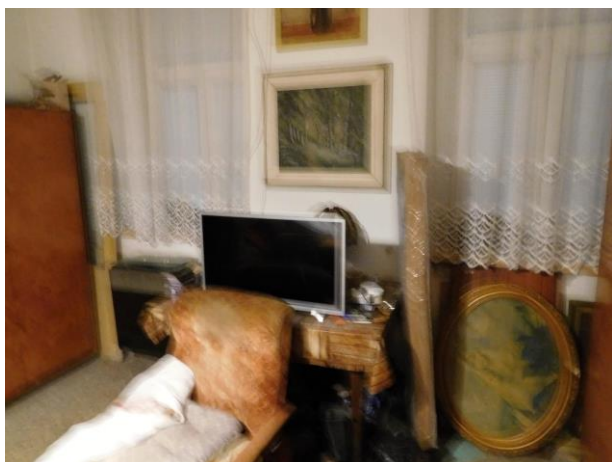
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 22447 / 2020 pro AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 8654

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Beran Martin, č.p. 4, 50003 Divec	771028/0270	1/7
Beran Miroslav, Kladská 5/92, Slatina, 50003 Hradec Králové	710424/3047	1/7
Beran Petr, č.p. 65, 27734 Nebužely	621212/0959	1/7
Beran Vladimír, Severní 775/34, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	771028/0259	1/7
Beranová Lenka, Obchodní 545, 41108 Štětí	895426/2823	1/21
Beranová Petra, 1. máje 317, 41108 Štětí	935207/2840	1/21
Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	585308/0563	1/7
Hlavová Radka, Kejzlarova 1325/4, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové	735913/3067	1/7
Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice	975808/0970	1/21

B Nemovitosti

<i>Jednotky</i>				<i>Podíl na</i>
<i>Č.p./</i>	<i>Č.jednotky</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>společných částech domu a pozemku</i>
817/211	byt		byt.z.	3730/77052
<i>Vymezeno v:</i>				
<i>Budova</i>	Dvůr Králové nad Labem, č.p. 817, byt.dům, LV 7651 na parcele St. 993, LV 7651			
<i>Parcela</i>	St. 993	zastavěná plocha a nádvoří		963m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 585308/0563

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-29541/2014 - 8 ze dne 16.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 12:26:51. Zápis proveden dne 05.10.2020; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-6827/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 8654

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

Typ vztahu

Povinnost k

Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 585308/0563
Jednotka: 817/211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-29541/2014 -65 ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 08:11:10. Zápis proveden dne 08.10.2020; uloženo na prac. Trutnov Z-5818/2020-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 585308/0563

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-29428/2013 - 7 ze dne 21.10.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 08:05:37. Zápis proveden dne 08.10.2020; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-6936/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/7

Povinnost k

Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 585308/0563
Jednotka: 817/211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-29428/2013 -53 ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 12:35:54. Zápis proveden dne 12.10.2020; uloženo na prac. Trutnov Z-5912/2020-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice, RČ/IČO: 975808/0970

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 čj: 204 EX-14483/2020 -14 ze dne 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 13:13:24. Zápis proveden dne 21.10.2020; uloženo na prac. Trutnov Z-6375/2020-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/21

Povinnost k

Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice, RČ/IČO: 975808/0970
Jednotka: 817/211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 čj: 204

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 8654

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

Typ vztahu

Ex-14483/2020 -31 ze dne 19.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.10.2020 13:13:24. Zápis proveden dne 29.10.2020; uloženo na prac. Trutnov
Z-6374/2020-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice, RČ/IČO:
975808/0970

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 056 EX 479/20-9 ze dne
30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020 21:04:11. Zápis proveden
dne 27.10.2020; uloženo na prac. Svitavy

Z-5763/2020-609

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Svitavy čj. 111
EX-6049/2020 -10 ze dne 13.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020
21:26:12. Zápis proveden dne 12.11.2020; uloženo na prac. Trutnov

Z-6431/2020-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/21

Povinnost k

Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice, RČ/IČO:
975808/0970

Jednotka: 817/211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy čj: 111
EX-6049/2020 -13 ze dne 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.10.2020 21:26:12. Zápis proveden dne 12.11.2020; uloženo na prac. Trutnov

Z-6431/2020-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově čj 10 D-161/2020 -91 ze dne 22.07.2020.
Právní moc ke dni 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020 17:20:48. Zápis
proveden dne 22.09.2020.

V-6844/2020-610

Pro: Beranová Petra, 1. máje 317, 41108 Štětí

RČ/IČO: 935207/2840

Beran Miroslav, Kladská 5/92, Slatina, 50003 Hradec Králové

710424/3047

Beran Vladimír, Severní 775/34, Slezské Předměstí, 50003

771028/0259

Hradec Králové

Beran Petr, č.p. 65, 27734 Nebužely

621212/0959

Beranová Lenka, Obchodní 545, 41108 Štětí

895426/2823

Beran Martin, č.p. 4, 50003 Divec

771028/0270

Švejcarová Anita, č.p. 13, 27745 Zálezlice

975808/0970

Dančová Marie, Těšínská 1019/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

585308/0563

Hlavová Radka, Kejzlarova 1325/4, Nový Hradec Králové, 50012

735913/3067

Hradec Králové

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 8654

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

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.12.2020 22:49:10