

Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Znalecký posudek č. 7449-120/2015

o ceně obvyklé bytu č. 570/3 v bytovém domě čp. 570, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 1914 v katastrálním území a obci Králíky, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na pozemku parc.č. st. 678/1 zapsaném na LV č. 1769 v katastrálním území a obci Králíky, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s.
Lazy VII 5583
760 01 Zlín
IČ: 26285011
DIČ: CZ26285011

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé pro dobrovoľnou dražbu nemovitých věcí

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 21.4. 2015 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Žamberku, dne 30.5. 2015

Vyhotovení č.:

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odhad ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu nemovitých věcí.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním "

Pro odhad obecné (obvyklé) ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

- a) **Cena zjištěná** - (tzv.,,administrativní cena") - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.5.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.
- b) **Porovnávací hodnota**

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.4. 2015 za přítomnosti znalce a pana Květoslava Adama, vlastníka oceňovaného bytu.

3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
 - objednávka ze dne 15.4.2015
- b) dodané panem Květoslavem Adamem
 - údaje o stáří stavby domu č.p. 570
 - smlouva o převodu vlastnictví bytu č. 570/3 v k.ú. Králíky ze dne 9.8.1999
- b) opatřené znalcem
 - výpis z katastru nemovitostí č. LV 1914 pro obec a k.ú. Králíky ze dne 31.1.2014
 - výpis z katastru nemovitostí č. LV 1769 pro obec a k.ú. Králíky ze dne 31.1.2014
 - kopie katastrální mapy
 - prohlídka a zaměření nemovitých věcí při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Králíky
Katastrální území: Králíky (672556)

List vlastnictví číslo: 1914

Vlastník:

Adam Květoslav
Plynářská 570, 56169 Králíky

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle skutečného stavu.

6. Celkový popis věcí nemovitých

Vícebytový dům č.p. 570 typ J je postaven v okrajové zastavěné části katastrálního území a obce Králíky, v ulici Plynářská, na rovinném pozemku parc.č. st. 678/1. Hlavní průčelí domu se nachází na straně jihozápadní. Přístup a příjezd k nemovitosti je přímo z přilehlé ulice Plynářská. Objekt je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a na el. síť. Dům č.p. 570 byl postaven podle údajů objednatele posudku a pamětníků v roce 1936 a od té doby je užíván.

Předmětem ocenění je byt č. 570/3 v bytovém domě čp. 570, včetně součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 1914 v katastrálním území a obci Králíky, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na pozemku parc.č. st. 678/1 zapsaném na LV č. 1769 v katastrálním území a obci Králíky, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

7. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek parc.č. st. 678/1

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Byt č. 570/3
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Popisy objektů

I. Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemek parc.č. st. 678/1

Nález:

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. st. 678/1 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 1769 pro obec a kat. území Králíky v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn bytovým domem č.p. 570. Ocenění je provedeno podle § 4 odst. 1 vyhl.č. 199/2014 Sb.

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. 570/3

Nález:

Byt č. 570/3 o velikosti 1+2 umístěný prvním nadzemním podlaží bytového domu č.p. 570 na st. 678/1 v kat. území Králíky. Jedná se o byt č. 570/3 bývalé II. kategorie, který sestává ze tří obytných místností a příslušenství, tedy kuchyně, dvou pokojů, chodby, koupelny s WC a spíže. Příslušenství bytové jednotky dále tvoří sklep v podzemí a vymezený půdní prostor v podkroví. Celková výměra započítatelné podlahové plochy bytu č. 570/3 včetně příslušenství činí 78,53 m². Údržba bytu č. 570/3 a domu č.p. 570 je zčásti zanedbána. Dům vyžaduje provedení větších stavebních úprav - opravu vnějších a vnitřních omítek, výměnu rozvodu vody a kanalizace, opravu elektroinstalace, podlah a výměnu zařizovacích předmětů. Vybavení bytu tvoří plynový sporák, plynový průtokový ohřivač vody, vana, míchací baterie 2 ks, WC mísa s nádrží, listovní schránka, umyvadlo, a lokální kamna na tuha paliva. Součástí bytu jsou veškerá vnitřní instalace, tj. trubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady kromě stoupacích vedení s uzavíracími ventily. Dále součástí bytu je podlahová krytina, nenosné příčky, okna, vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu a do sklepa včetně zárubní. Byt je od společných částí domu ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do sklepa včetně zárubní, hlavním jističem pro byt, potrubím přívodu studené vody do bytu za bytovými vodoměry ve směru toku vody a potrubím odpadních vod včetně napojení na hlavní sběrné potrubí. K vlastnictví bytu č. 570/3 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 570 ve výši 152/1000. Společnými částmi domu jsou základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvod studené vody, kanalizace, elektřiny, plynu, domovní elektroinstalace a větrací komíny.

Dům č.p. 570 je užíván od kolaudace, tj. od roku 1936. Během doby trvání stavby byly na objektu prováděny pouze nejnútnejší údržbové práce. V roce 2009 byla provedena výměna oken.

K oceňovanému bytu č. 570/3 zapsaném na LV č. 1914 náleží spoluvlastnický podíl ve výši 152/1000 na společných částech domu č.p. 570 a spoluvlastnický podíl ve výši 152/1000 k pozemku parc.č. st. 678/1 zapsaném na LV č. 1769 pro obec a kat. území Králíky.

Ocenění**I. Pozemek****a) Pozemky****a.1) Vyhláška 199/2014 Sb.****a.1.1) Pozemek parc.č. st. 678/1 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Králíky
 Název okresu: Ústí nad Orlicí

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 740,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 286,82 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,970$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 278,2154 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 678/1	zastavěná plocha a nádvoří	254	70 666,71

Pozemek parc.č. st. 678/1 – určená cena: **70 666,71 Kč**

II. Byt

a) Byt

a.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

a.1.1) Byt č. 570/3 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyň	9,00	1,00	9,00
pokoj	20,69	1,00	20,69
pokoj	20,74	1,00	20,74
koupelna s WC	3,88	1,00	3,88
chodba	6,21	1,00	6,21
spíž	0,42	1,00	0,42
sklep	20,01	0,80	16,01
půda	15,79	0,10	1,58
	<u>96,74</u>		<u>78,53</u>

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Pardubický
 Obec: Králíky
 Počet obyvatel: 4 400
 Základní cena (ZC): 14 408,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie	-0,01

užívané spolu s bytem	nebo komora nebo sklepní kóje	
8 Vytápění bytu	I. Lokální na tuhá paliva	-0,10
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace:	1936	
Stáří stavby (y):	79	
Koeficient pro úpravu (s):	0,605	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,385

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 5 547,08 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,970

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 78,53 \times 5 547,08 \times 1,000 \times 0,970 = 422 543,83 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 70 666,71 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 152 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 10 741,34 Kč

+ 10 741,34 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 433 285,17 Kč

Byt č. 570/3 – určená cena: 433 285,17 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Byt 2+1, Králíky

Realitní server: Reality IDnes
http://reality.idnes.cz

Kód nabídky: IDNES-TR-8976

MoniT-ID: 289134

Nabídková cena: 650 000,- Kč vč. DPH
8 333,33 Kč/m²

Měsíční poplatky: 950,-Kč vč. FO + elektřina a plyn

Adresa: Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Obec: Králíky

Číslo obce: 580481

Počet obyvatel: 4 400

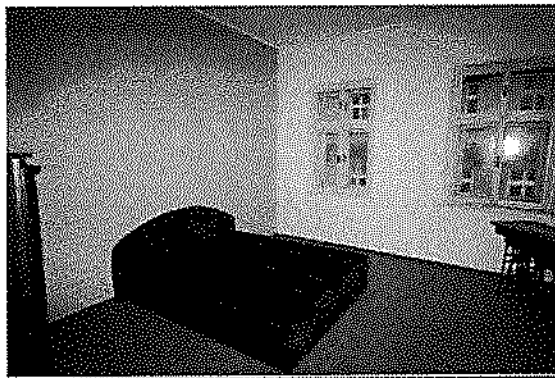
Okres: Ústí nad Orlicí

Kraj: Pardubický

Popis:

Cihlový byt v osobním vlastnictví v obci Králíky. Celková plocha bytu je 78,11 m². Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu. Dispozice bytu: předsíň 8,85 m², kuchyně 21,39 m², pokoje 19,20 m² a 19,78 m². Koupelna s vanou 5,76 m², samostatné WC 1,80 m². Součástí bytu jsou 2 spíže a komora. Byt je připojen na elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci. Ohřev teplé vody je elektrickým ohřívačem a topení WAW. K bytu patří sklep 9,76 m² a půdní prostor 19,30 m². Náklady na bydlení 950,-Kč včetně fondu oprav + elektřina... a plyn. Za domem je zahrádka. Byt je ihned volný. Financování je možné prostřednictvím hypotečního úvěru. Občanská vybavenost: veškerá vybavenost

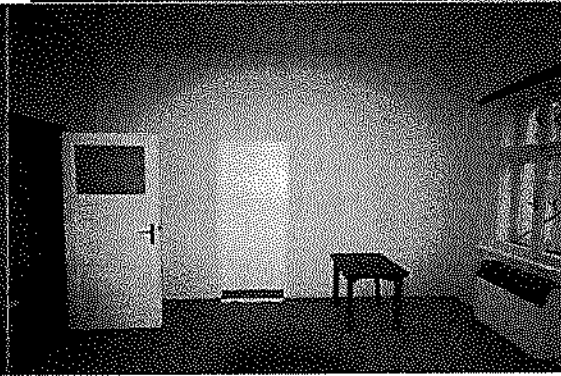
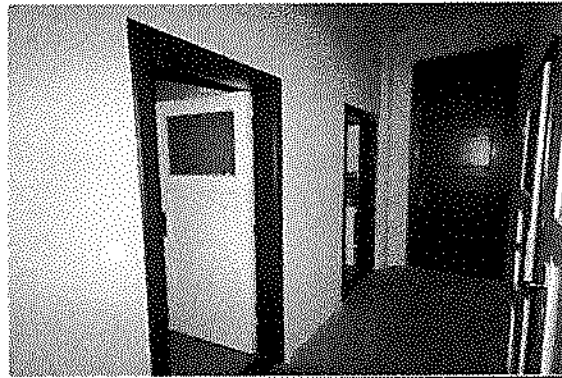
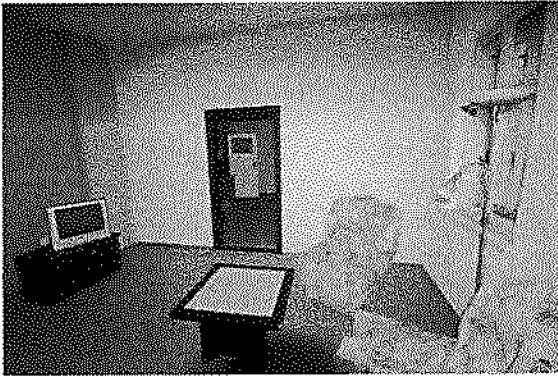
Celková plocha:	78 m ²
Užitná plocha:	78 m ²
Dispozice bytu:	2+1
Umístění nemovitosti:	centrum obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	ne
Číslo podlaží:	2
Počet nadzemních podlaží:	3
Počet podzemních podlaží:	1
Druh vlastnictví:	osobní
Plyn:	plynovod
Parkování:	parkovací stání
Rozvody:	internet
Příslušenství:	sklep



Byt 3+1, Králíky**Realitní server:** Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>**Kód nabídky:** IDNES-TR-8999
MoniT-ID: 27AA6D**Nabídková cena:** 650 000,- Kč vč. DPH
6 701,03 Kč/m²v ceně půdní prostor, zahrádka za domem, Měsíční poplatky: 950,-Kč vč. FO +
elektřina a plyn**Adresa:** Králíky, okres Ústí nad Orlicí**Obec:** Králíky**Číslo obce:** 580481**Počet obyvatel:** 4 400**Okres:** Ústí nad Orlicí**Kraj:** Pardubický**Popis:**

Byt v osobním vlastnictví s půdním prostorem v obci Králíky. Celková plocha bytu je 97,41 m², užitná plocha bytu je 78,11 m². Nad bytem je půdní prostor, který patří k bytu o velikosti 19,30 m². Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu. Dispozice bytu: předsíň 8,85 m², kuchyně 21,39 m², pokoje 19,20 m² a 19,78 m². Koupelna s vanou 5,76 m², samostatné WC 1,80 m². Součástí bytu jsou 2 spíže a komora. Pokoje mají samostatné vstupy. Byt je připojen na elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci. Ohřev teplé vody... je elektrickým ohřevačem a topení WAW. K bytu patří sklep 9,76 m². Náklady na bydlení 950,-Kč včetně fondu oprav + elektřina a plyn. Za domem je zahrádka. Byt je ihned volný. Financování je možné prostřednictvím hypotečního úvěru. Občanská vybavenost: veškerá vybavenost

Celková plocha:	97 m ²
Užitná plocha:	97 m ²
Dispozice bytu:	3+1
Umístění nemovitosti:	centrum obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	ne
Číslo podlaží:	1
Počet nadzemních podlaží:	2
Druh vlastnictví:	osobní
Plyn:	plynovod
Parkování:	parkovací stání
Rozvody:	internet
Příslušenství:	sklep



Byt 3+1, Králíky

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky:
MoniT-ID: 196E71

Nabídková cena: 950 000,- Kč vč. DPH
10 439,56 Kč/m²

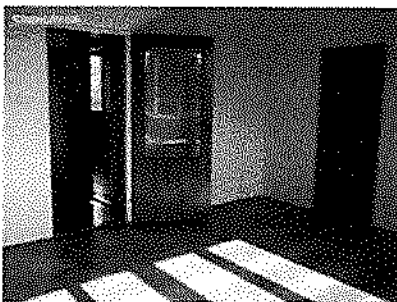
Adresa: Pivovarská, Králíky
Obec: Králíky
Počet obyvatel: 4 400
Okres: Ústí nad Orlicí

Číslo obce: 580481
Kraj: Pardubický

Popis:

Nabízíme k prodeji byt 3+1, 90,82m, v osobním vlastnictví. Byt má okna orientovaná východ (dřevěná- repasovaná) a západ (plastová - nová). V pokojích jsou parkety, předstíň, koupena WC je dlažba. Vyzděné bytové jádro. Vytápění bytu je ústředním topením z vlastní kotelny v domě. Dům je čtyřpodlažní, blízko centra. Veškerá občanská vybavenost v místě. Měsíční zál. jsou 2.300,- teplo, 300,- Kč - TUV, 600,- Kč - fond oprav a 230,- ostatní.

Celková plocha: 91 m²
Užitná plocha: 91 m²
Dispozice bytu: 3+1
Umístění nemovitosti: centrum obce
Typ domu: patrový
Umístění domu: v bloku
Druh konstrukce: panelová
Stav objektu: velmi dobrý
Číslo podlaží: 3
Počet nadzemních podlaží: 4
Druh vlastnictví: osobní



Byt 2+1, Králíky

Realitní server: Sreality.cz
http://www.sreality.cz

Kód nabídky:
MoniT-ID: 17E261

Nabídková cena: 680 000,- Kč vč. DPH
7 010,31 Kč/m²
Při rychlém jednání, sleva

Adresa: Hluboká, Králíky
Obec: Králíky
Počet obyvatel: 4 400
Okres: Ústí nad Orlicí

Číslo obce: 580481
Kraj: Pardubický

Popis:

Byt 2+1 s půdním prostorem v obci Králíky, ul. Hluboká. Byt je v osobním vlastnictví. Celková plocha je 97,41m² a je umístěný ve 2.NP cihlového domu v blízkosti náměstí. V domě jsou ještě další dva byty v osobním vlastnictví. Dispozice bytu: Předsíň 8.85m², ze které je po pravé straně vstup do pokoje s kuchyňskou linkou 21.39m² a odtud do dalšího pokoje 19.20m². Z předsíně je pak vstup do dalšího samostatného pokoje 19.78m². Po levé straně předsíně jsou dvě prostorné spíže 1.33m² a vchod do velké koupelny s vanou 5.76m² a dále pak na samostatné WC 1.80m². K bytu patří sklep 9.76m² a půdní prostor 19.30m². V bytě elektřina, plyn a voda. Topení je vlastní WAW a ohřev teplé vody je elektrickým ohříváčem v koupelně. Okna i dveře jsou dřevěná. V přízemí společné místnosti a možnost využití dvora za domem. Nemovitost je vhodná k bydlení nebo jako investice k pronajímání. Náklady na bydlení 950,-Kč + elektřina a plyn. V obci je veškerá občanská vybavenost. V blízkosti sportovní vyžití / sjezdovky atd./

Celková plocha:	97 m ²	
Užitná plocha:	78 m ²	
Plocha sklepa:	5 m ²	
Dispozice bytu:	2+1	
Umístění nemovitosti:	centrum obce	
Okolní zástavba:	obchodní a obytná	
Typ domu:	patrový	
Umístění domu:	rohový	
Druh konstrukce:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
Objekt je zařízen:	částečně	
Číslo podlaží:	2	
Počet nadzemních podlaží:		3
Druh vlastnictví:	osobní	
Voda:	dálkový vodovod	
Elektřina:	230V	
Plyn:	plynovod	
Kanalizace:	veřejná kanalizace	
Rozvody:	internet, kabelová televize	
Doprava:	silnice, MHD, autobus, vlak	
Příslušenství:	sklep	



Byt 2+1, Králíky**Realitní server:** Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>**Kód nabídky:** BT367/2013:1613079
MoniT-ID: 109C6**Nabídková cena:** 300 000,- Kč vč. DPH
2 777,78 Kč/m²
Nejnižší podání**Adresa:** Valdštejnova, Králíky
Obec: Králíky
Počet obyvatel: 4 400
Okres: Ústí nad Orlicí**Číslo obce:** 580481**Kraj:** Pardubický**Popis:**

Jedná se o bytovou jednotku 2+1 ve 2.NP bytového domu v obci Králíky, okres Ústí nad Orlicí. Podlahová plocha bytu je 108,98 m² včetně příslušenství. Předmětný byt se nachází ve 2. NP, dispozičně byt obsahuje 2 chodby, kuchyň, 2 pokoje, koupelnu, WC, spíž, komoru a sklep (mimo vlastní bytovou jednotku) o výměře 38,52 m². Okna jsou dřevěná rámová, dveře jsou náplňové nebo částečně prosklené, podlahy jsou z vlýskové a z keramické dlažby, topení je ÚT s kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody je karmou. V kuchyni je plynový sporák. Je zaveden světelný i motorový proud. Vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC. Jedná se o byt ve zděném bytovém domě o 2 NP. a 1 PP. se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Obvodové zdivo je cihelné tl. 50 cm, stropy jsou rovné, krov je sedlový s krytinou z falcovaného plechu. Fasáda je vápenocementová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schody jsou betonové, bleskosvod je instalován.

Celková plocha: 108 m²
Užitná plocha: 108 m²
Dispozice bytu: 2+1
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Číslo podlaží: 2
Počet nadzemních podlaží: 2
Druh vlastnictví: osobní



Byt 1+1, Králíky

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: BT369/2013:1613080
 MoniT-ID: D64F

Nabídková cena: 180 000,— Kč vč. DPH
 4 390,24 Kč/m²
 Nejnižší podání

Adresa: Berlínská, Králíky
 Obec: Králíky
 Počet obyvatel: 4 400
 Okres: Ústí nad Orlicí

Číslo obce: 580481

Kraj: Pardubický

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku 1+1 v 1.NP bytového domu v obci Králíky, část obce Králíky, okres Ústí nad Orlicí. Podlahová plocha bytu je 41,17 m². Bytová jednotka 1+1 se nachází v 1. NP, byt obsahuje kuchyň, pokoj, chodbu a koupelnu s WC. Okna jsou plastová, dveře jsou hladké plné nebo částečně prosklené, podlahy jsou betonové s PVC a plovoucí z lamina, podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby, topení je ÚT s kotlem na zemní plyn, ohřev teplé vody je karmou. V kuchyni je plynový sporák. Je zaveden světelný i motorový proud, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC. Jedná se o byt ve zděném bytovém domě o třech nadzemních podlažích a se sedlovou střechou, podkroví není využito. Obvodové zdivo je cihelné tl. 65 cm, stropy jsou rovné, krov je sedlový s krytinou z hliníkových šablon. Fasáda je břizolitová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schody jsou betonové, v domě není výtah, bleskosvod je instalován.

Celková plocha: 41 m²
Užitná plocha: 41 m²
Dispozice bytu: 1+1
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Číslo podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 3
Druh vlastnictví: osobní

3



Byt 3+1, Králíky

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky:
MoniT-ID: ED7FC

Nabídková cena: 700 000,- Kč vč. DPH
 7 142,86 Kč/m²

Adresa: Hluboká, Králíky
Obec: Králíky
Počet obyvatel: 4 400
Okres: Ústí nad Orlicí

Číslo obce: 580481

Kraj: Pardubický

Popis:

Byt 3+1 Králíky, ul. Hluboká. Byt je v osobním vlastnictví. Plocha bytu je 97,41m² a je umístěný ve 2.NP cihlového domu v blízkosti náměstí. V domě jsou ještě další dva byty v osobním vlastnictví. Dispozice bytu: Předsiň 8.85m², ze které je po pravé straně vstup do pokoje s kuchyňskou linkou 21.39m² a odtud do dalšího pokoje 19.20m². Z předsiňe je pak vstup do dalšího samostatného pokoje 19.78m². Po levé straně předsiňe jsou dvě prostorné spíže 1.33m² a vchod do velké koupelny s vanou 5.76m² a dále pak na samostatné WC 1.80m². K bytu patří sklep 9.76m² a půdní prostor 19.30m². V bytě elektřina, plyn a voda. Topení je vlastní WAW a ohřev teplé vody je elektrickým ohříváčem v koupelně. V současné době v bytě probíhají opravy. Okna i dveře jsou dřevěná. V přízemí společné místnosti a možnost využití dvora za domem. Nemovitost je vhodná k bydlení nebo jako investice k pronajímání. V obci je veškerá občanská vybavenost. V blízkosti sportovní vyžití / sjezdovky atd./ Realitní kancelář zajišťuje právní servis, sepsání budoucí smlouvy, smlouvy o úschově, kupní smlouvy včetně návrhu na vklad. Hradí právní úkony a úschovu finančních prostředků u advokáta, spolupracující s realitní kanceláří. Dále zajišťuje energetické štítky, znalecké posudky, pojištění nemovitostí a zprostředkovává hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Zajistí řádné předání nemovitostí včetně přepisu energií. Jsme tu i pro zájemce o provedení rozboru Vaší nemovitosti podle pravidel Feng-šuej a případnou realizaci v praxi. Naše společnost nabízí vyklizení, stěhování a úklid nemovitostí. Drobné opravy, modernizace, ale i rekonstrukce. Těchto služeb mohou využít i klienti, kteří zrovna neprodávají, ale chtějí změnit svůj domov.

Celková plocha:	98 m ²	
Užitná plocha:	98 m ²	
Plocha sklepa:	10 m ²	
Dispozice bytu:	3+1	
Umístění nemovitosti:	centrum obce	
Okolní zástavba:	obytná	
Typ domu:	patrový	
Umístění domu:	rohový	
Druh konstrukce:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
Číslo podlaží:	2	
Počet nadzemních podlaží:		3
Druh vlastnictví:	osobní	
Voda:	dálkový vodovod	
Elektřina:	230V	
Plyn:	plynovod	
Kanalizace:	veřejná kanalizace	

Rozvody: internet, kabelová televize
Doprava: silnice, autobus
Příslušenství: sklep

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybaveni}$	K_{redukc} <i>nabídkové ceny</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 2+1, Králíky				650 000,- Kč	78,00 m ²
1,00	1,00	0,97	0,85	6 870,83 Kč	0,9
Byt 3+1, Králíky				650 000,- Kč	97,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,85	5 581,96 Kč	1,0
Byt 3+1, Králíky				950 000,- Kč	91,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,85	8 696,15 Kč	0,9
Byt 2+1, Králíky				680 000,- Kč	97,00 m ²
1,00	1,00	0,97	0,85	5 780,- Kč	1,0
Byt 2+1, Králíky				300 000,- Kč	108,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,85	2 313,89 Kč	1,2
Byt 1+1, Králíky				180 000,- Kč	41,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,85	3 657,07 Kč	1,2
Byt 3+1, Králíky				700 000,- Kč	98,00 m ²
1,00	1,00	0,97	0,85	5 889,29 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybaveni} \times K_{redukc} \text{ nabídkové ceny})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 313,89 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 5 337,04 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 8 696,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 5 337,04 Kč
 Jednotkové množství: × 78,63 m²
 Porovnávací hodnota: = 419 651,46 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 419 650,- Kč

V obci Králíky a přilehlém regionu dle provedené analýzy trhu nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných prodejků bytů a nebytových prostor - garáží v daném místě a čase. Cenu obvyklou v daném případě nelze určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejků podle definice obvyklé ceny uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění.

Pro porovnání byly využity nabídkové ceny v segmentu bytů realitních kanceláří, které byly redukovány koeficientem redukce nabídkových cen ve výši 0,85.

C. Rekapitulace

Zjištěná cena bytu č. 570/3 podle cenového předpisu	433 290,- Kč
Cena bytu č. 570/3 zjištěná porovnávacím způsobem	419 650,- Kč
Odhad ceny obvyklé bytu č. 570/3	420 000,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

420 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistadvacettisíc Kč

Rozpočet ceny obvyklé na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Adam Květoslav	1 / 1	420 000,- Kč

D. Závěr

Cena obvyklá bytu č. 570/3 v bytovém domě čp. 570, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 1914 v katastrálním území a obci Králíky, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu ve výši 152/1000 na pozemku parc.č. st. 678/1 zapsaném na LV č. 1769 v katastrálním území a obci Králíky, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, **je odhadnuta** na základě provedené analýzy trhu a určení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 21.4. 2015 ve výši..... **420.000,00 Kč**

Slovy: čtyřistadvacettisíckorunčeských

V Žamberku, dne 30.5. 2015

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
603815046

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 7449-120/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 120/2015 podle připojené likvidace.

V Žamberku, dne 30.5. 2015

