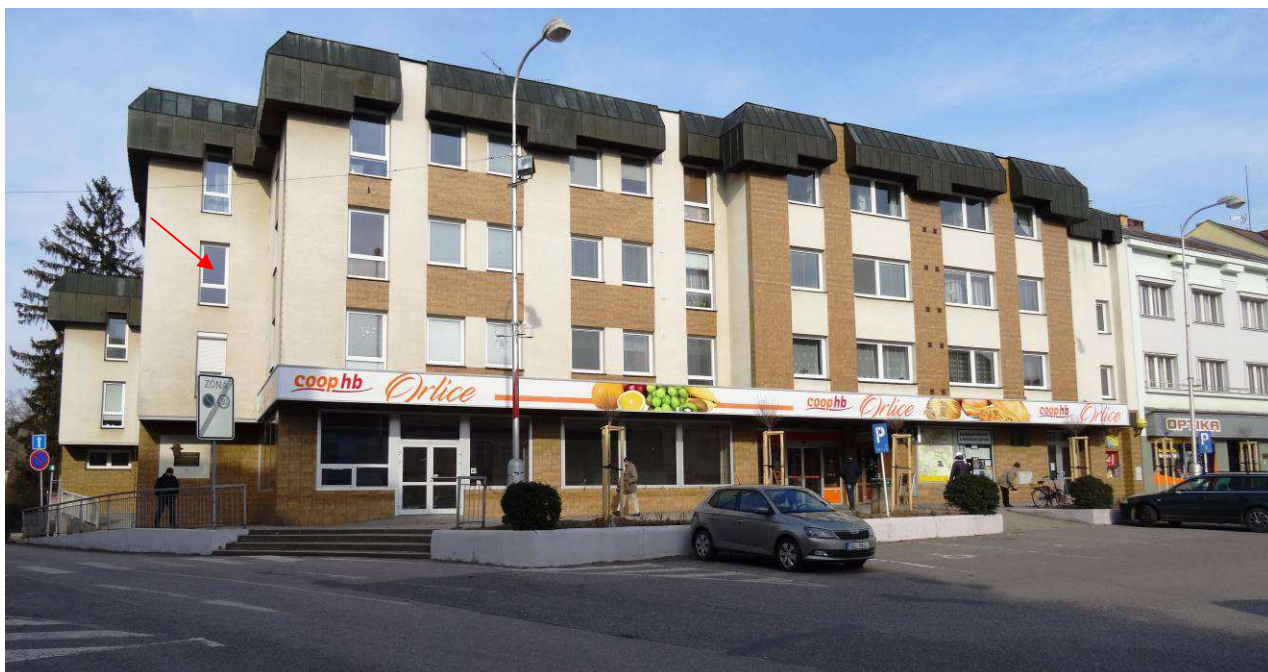


ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2487/2018

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 28/10, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 28, 29 a 30, byt.dům, postavené na pozemku parcelní číslo St. 20/2, způsob využití byt a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 85/2655, bytová jednotka zapsána na listu vlastnictví číslo 2972, budova číslo popisné 28, 29 a 30 zapsána na listu vlastnictví číslo 2230, pozemek parcelní číslo St. 20/2 zapsán na listu vlastnictví číslo 2230, vše vedené Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí.



Objednatel posudku:

ins správce dlužníka: Romana Jirešová
JUDr. Martin Litvan LL.M., Ph.D.
Fügnerovo náměstí 1808/3
120 00 Praha 2

Účel posudku:

Pro insolvenční řízení **KSHK 42 INS 9531 / 2017**

Dle stavu ke dni prohlídky 27.02. 2018 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 15 listů. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 07.03.2018

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**
- 1.3. Určení obvyklé ceny**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Porovnávací způsob**

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- 3.1. Identifikační údaje**
 - 3.1.1. Identifikace nemovitosti**
 - 3.1.2. Omezení vlastnického práva**
 - 3.1.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**
 - 3.1.4. Popis a stav objektu**
- 3.2. Výpočet**
 - 3.2.1. Porovnání**
 - 3.2.2. Rekapitulace**

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

5. PŘÍLOHY

- 5.1. Osvědčení**
- 5.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 28/10, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 28, 29 a 30, byt.dům, postavené na pozemku parcelní číslo St. 20/2, způsob využití byt a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 85/2655, bytová jednotka zapsána na listu vlastnictví číslo 2972, budova číslo popisné 28, 29 a 30 zapsána na listu vlastnictví číslo 2230, pozemek parcelní číslo St. 20/2 zapsán na listu vlastnictví číslo 2230, vše vedené Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí.

1.2. Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2972 pro k.ú. Kostelec nad Orlicí ze dne 18.09.2017
- Informace z katastru nemovitostí LV č. 2230 pro k.ú. Kostelec nad Orlicí ze dne 07.03. 2018
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- Usnesení **KSHK 42 INS 9531 / 2017**
- Fyzická prohlídka oceňované nemovitosti a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

1.3. Určení obvyklé ceny

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) 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 prodejkách 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Porovnávací způsob

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 5% až 10% 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.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

3.1. Identifikační údaje

3.1.1. Identifikační údaje nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2972 ze dne 18.09.2017 pro k.ú. Kostelec nad Orlicí SJM Jireš Martin Ing. a Jirešová Romana, Palackého náměstí 28, 51741 Kostelec nad Orlicí

Adresa nemovitosti:	Palackého náměstí 28
Název katastrálního území:	Kostelec nad Orlicí
Název obce:	Kostelec nad Orlicí
Název okresu:	Rychnov nad Kněžnou
List vlastnictví:	LV č. 2972

3.1.2. Omezení vlastnického práva dle LV 2972 pro k.ú. Kostelec nad Orlicí

- Omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jirešová Romana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jirešová Romana

Zahájení exekuce - Ing. Jireš Martin

Zahájení exekuce - Jirešová Romana

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Zástavní právo smluvní

- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.1.3. Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v centru města Kostelec nad Orlicí, na Palackého náměstí, při zpevněné komunikaci (parc.č. 17 ve vlastnictví Město Kostelec nad Orlicí).

Bezprostřední okolí je zastavěné převážně obdobnými budovami a občanskou vybaveností v řadové zástavbě okolo centrální plochy parkoviště. Okolí bytového domu je běžně prostorné s možností placeného parkování. Bytový dům má čtyři nadzemní podlaží, v prvním nadzemním podlaží jsou nebytové prostory (prodejny a jejich zázemí), v ostatních podlažích jsou bytové jednotky, hlavní vstup do domu je orientován z Palackého náměstí, tj. z jihozápadní strany. Vnitřní prostory domu jsou hodnoceny jako běžně udržované, dům je bez výtahu, je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, zděný, převážně v původním stavu.

Kostelec nad Orlicí se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou a náleží pod Královohradecký kraj. Je obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem, má hlášeno přibližně 6200 obyvatel, s dobrou technickou a občanskou vybaveností (veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, pošta, policie, kulturní a sportovní zařízení, mateřské, základní a střední školy, ordinace lékařů, autobusová a železniční doprava).

3.1.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o ploše bytu 85,33m² v 3 nadzemním podlaží (2.patro) bytového domu. Vstup do bytu je od schodiště vpravo, na konci dlouhé chodby. V bytě se nachází předsíně do "U" (14,00m², koberec, plovoucí podlaha), z předsíně pokoj (14,23m², koberec, "francouzské" okno na jih), pokoj (18,25m², koberec, dvě okna západ), koupelna (3,60m², umyvadlo, vana, sprchový kout), samostatné WC (1,20m²), na konci předsíně kuchyně (12,63m², PVC, okno na východ) a z kuchyně obývací pokoj (20,02m², koberec, okno na východ).

Vytápění bytu je ústřední teplovodní z centrálního zdroje vč. teplé vody, rozvody instalací jsou běžně provedeny, okna plastová, dveře náplňové. V bytě byla již dříve provedena částečná rekonstrukce (sociální zařízení, kuchyně apod.), celkově je byt v běžném stavu. K užívání bytu náleží sklep o ploše 1,90m².

Pozemky

K dané nemovitosti náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 85/2655 na pozemku st.parc.č. 20/2 o výměře 1261m², vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 2230, zastavěný bytovým domem čp. 28, 29 a 30.

3.2. Výpočet

3.2.1. Porovnání

1) Jiráskova, Rychnov nad Kněžnou	2 400 000,- Kč	Kupní cena
byť ve 3.NP zděného domu o celkové výměře 93 m ² , včetně dvou sklepů a balkónu. Jedná se o byť v podílovém spoluvlastnictví, vlastní ústřední topení s kondenzačním plynovým kotlem, v domě jsou komíny, je možno topit i krbovými kamny. Byť je po částečné rekonstrukci - plastová okna, nové podlahy, kuchyně a koupelna. Cena je včetně veškerého vybavení. K dispozici společná púda a parkování na vlastním oploceném pozemku za domem.		
		
2) Rudé armády, Kostelec nad Orlicí	1 270 000,- Kč	Kupní cena
byť 2+1 v osobním v vlastnictví o celkové ploše 64,30 m ² po částečné rekonstrukci, nová plastová okna, kuchyň, plovoucí podlaha v obývacím pokoji, kuchyni a v chodbě. Dispozice: předsíň, kuchyň s balkónem, ložnice, obývací pokoj, koupelna, zvlášť WC. K bytu náleží sklep. Rozvod studené a teplé vody, teplou vodu zajišťuje ohřev v bojleru, vytápění lokální akumulacími kamny a nebo možnost vytápění krbovými kamny.		
		
3) Rudé armády, Kostelec nad Orlicí	1 390 000,- Kč	Kupní cena
byť 2+1 s balkónem ve 3.NP zděného domu. Podl. plocha cca 83,85m ² . Vytápění akumulacími kamny. Nová plastová okna.		
		
4) Seifertova, Kostelec nad Orlicí	1 899 000,- Kč	Nabídková cena
Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný, slunný byť 3+kk v Kostelci nad Orlicí. Byť se nachází v 1. nadzemním podlaží ve zděném domě, je v osobním vlastnictví a prošel nákladnou rekonstrukcí. Byťový dům je taktéž po celkové revitalizaci. V bytě zůstane kuchyňská linka se spotřebiči (lednice, indukční varná deska, myčka), sedačka, televize, skříně, postel. Vytápění je moderními elektrickými přímotopy. K ohřevu vody je využíván bojler. K bytu náleží sklep. Parkování před domem. Výhodné financování zajistíme přes partnera M&M finance. Celková cena: 1 899 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 629075 Aktualizace: Včera Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Okraj obce Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního Užžitná plocha: 60 m ² Plocha podlahová: 52 m ² Sklep: 4 m ² Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální elektrické Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V Doprava: MHD		



5) Rudé armády, Kostelec nad Orlicí 2 195 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízíme k prodeji byt 2+1, který je kompletně zrekonstruovaný a předělaný na 3+1. Byt se nachází ve 3. NP zděného bytového domu v Kostelci nad Orlicí a jeho celková výměra činí 66 m² včetně dvou sklepů. Byt je kompletně vybaven a cena je včetně veškerého zařízení. Vytápění je zajištěno ústředním topením s vlastním elektrokotlem, ohřev vody bojler, tudíž nízké náklady a připraveno k nastěhování. Celková cena: 2 195 000 Kč za nemovitost, + provize RK Poznámka k ceně: Zajišťujeme výhodné financování s minimálními vstupními poplatky. ID zakázky: N10835 Aktualizace: 20.02.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 3. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 60 m² Plocha podlahová: 66 m² Sklep: 6 m² Parkování: Voda: Dálkový vodovod Telekomunikace: Telefon, Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



6) Jirchářská, Kostelec nad Orlicí 1 880 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízíme prostorný, nadstandardně zrekonstruovaný byt 2+1, 68 m², v OV splňující požadavky současného moderního bydlení, nacházející se v klidné části Kostelce nad Orlicí, ul. Jirchářská. Byt ve II. NP je ve zděném revitalizovaném domě a v blízkosti veškeré občanské vybavenosti. Disp.: velká vstupní chodba, 2x prostorná šatna, kuchyně na míru propojená s obývacím pokojem, ložnice se vstupem na lodžii, koupelna s hydromasážní vanou a WC... Nízké náklady na bydlení. Více informací u makléře a při osobní prohlídce. Lze financovat hypotékou, se kterou Vám rádi pomůžeme. Zlevněno: 1 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize Původní cena: 1 999 000 Kč ID zakázky: 622645 Aktualizace: 02.03.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 2. podlaží z celkem 8 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 68 m² Plocha podlahová: 68 m² Lodžie: Sklep: 2 m² Rok rekonstrukce: 2013 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektřina: 120V, 230V



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient časový
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení nabídek

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Jiráskova, Rychnov n. K.	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	25806	25619
2. Rudé armády, Kostelec n. O.	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	19751	22755
3. Rudé armády, Kostelec n. O.	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	16577	19099
4. Seifertova, Kostelec n. O.	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	31650	26993
5. Rudé armády, Kostelec n. O.	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	33257	28364
6. Jirchářská, Kostelec n. O.	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	27647	23579
minimum									19099
maximum									28364
střední relace									24401
užitná plocha m2									85,33
porovnávací hodnota									2 082 176

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 2 100 000,00 Kč

3.2.2. Rekapitulace

Porovnávací hodnota: 2 100 000,00 Kč

slovy: dvamilionystotisíc tisíc Kč

Na nemovitost je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit její silné a slabé stránky.

Silné stránky – byt po částečné rekonstrukci, celkově dobrý, udržovaný stav, poloha v centru města

Slabé stránky – poptávka po větších bytech je menší

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi, tj. bytovými jednotkami je v dané lokalitě běžně obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb. Z databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy trhu po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

Porovnáním výše vypočtených pomocných hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou výše uvedených nemovitých věcí, ke dni ocenění: 27.02.2018

ve výši: 2 100 000,00 Kč

Slovy: dvamilionysto tisíc korun českých

V Plzni, 07.03.2018

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2487/2018 znaleckého deníku.

5. Přílohy

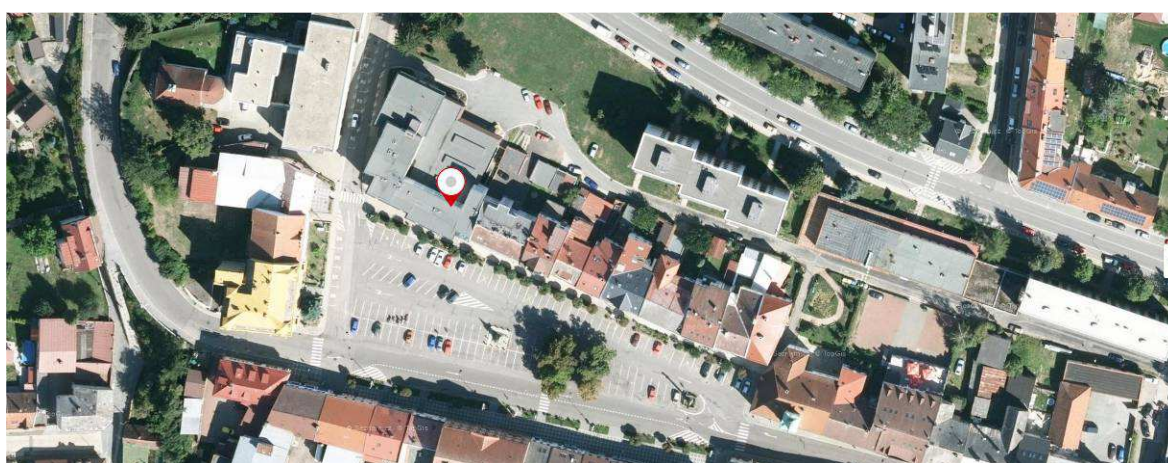
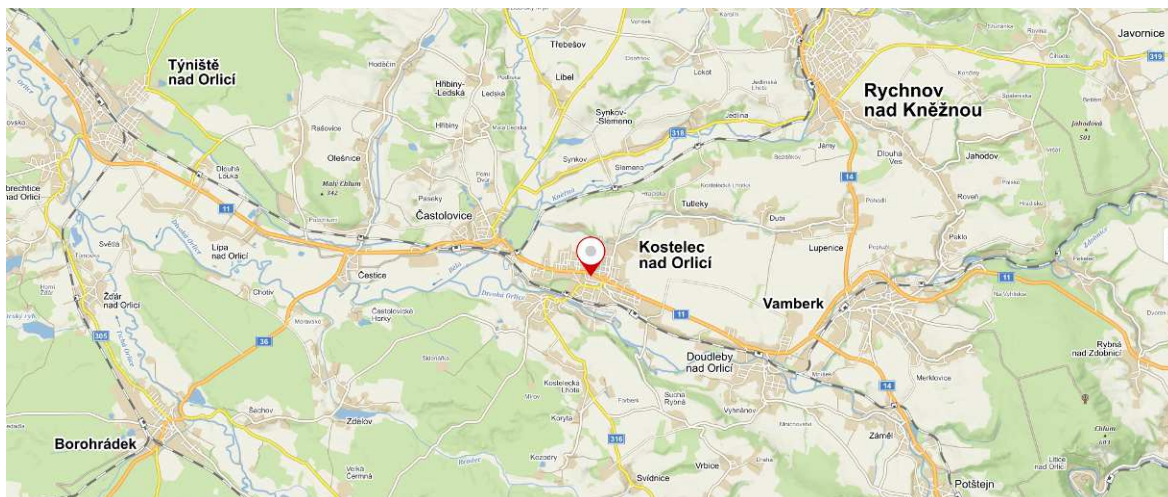
5.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. 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.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

5.2. Fotodokumentace

Mapy



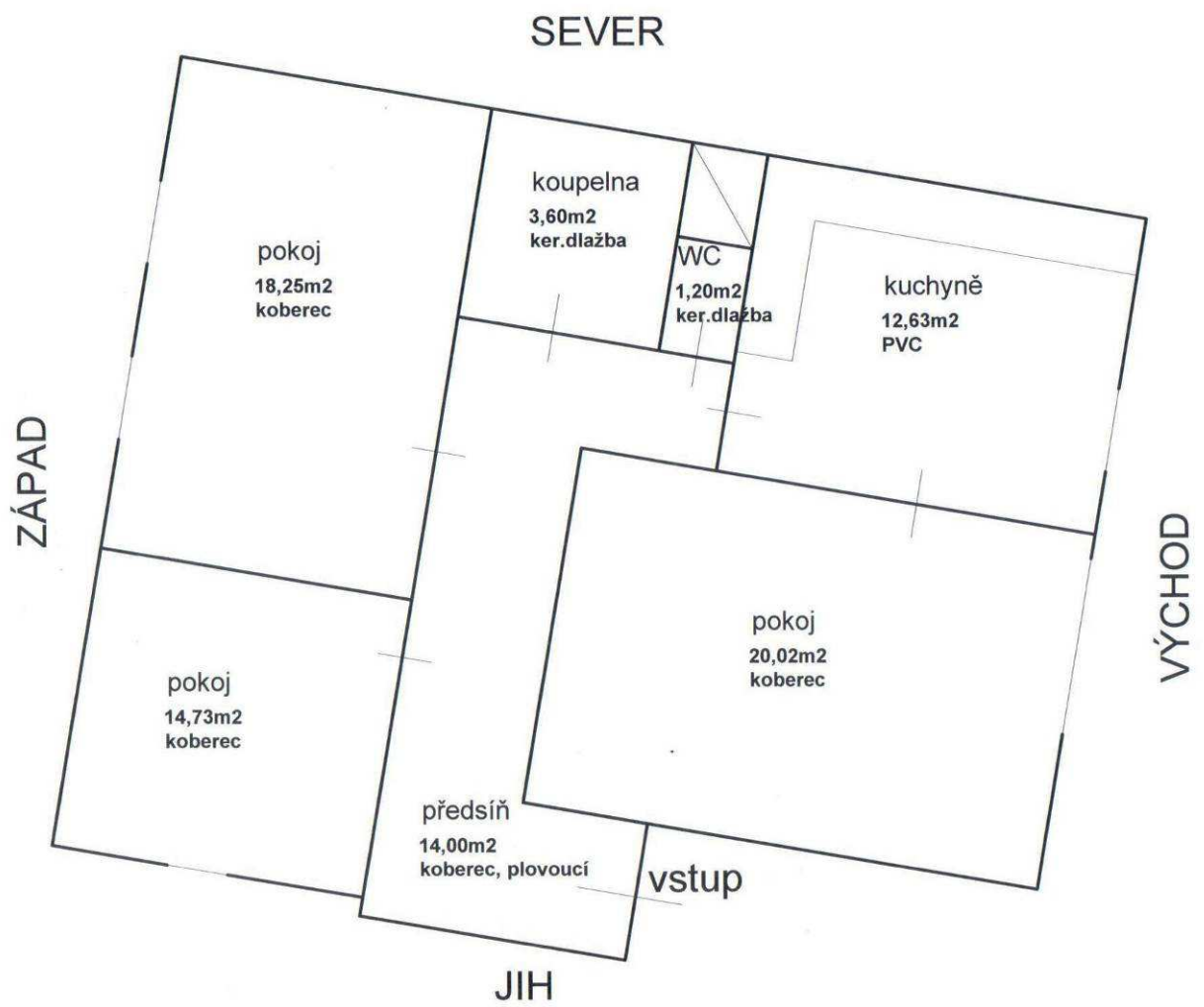
vstup do domu



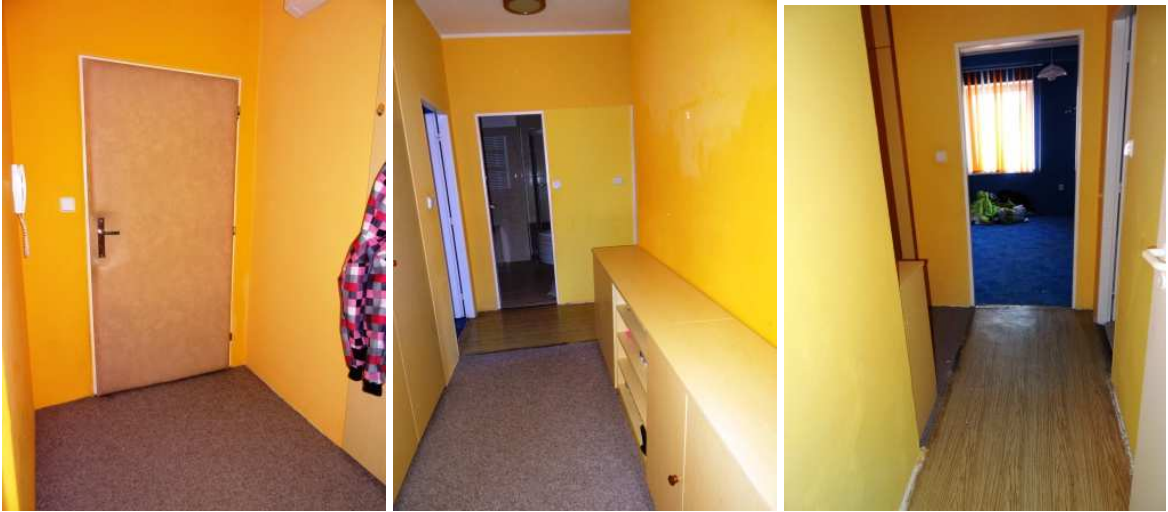
chodby domu



orientační schéma bytu



předsíň



koupelna, WC



kuchyně



tři pokoje



pohled východní



pohled severovýchodní



pohled severozápadní



pohled západní



pohled jižní, z Palackého náměstí



Katastrální mapa

