

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3333/53/2016

O ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 3018/13 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 753 a zahrady č. parc. 3018/5 v obci a katastrálním území Jaroměř.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé

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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 14.4.2016 - 9.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí rodinného domu čp. 753, stavební parcely č. parc. 3018/13 a zahrady č. parc. 3018/5 v obci a katastrálním území Jaroměř.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 753 postavený na stavební parcel č. parc. 3018/13, stavební parcela č. parc. 3018/13 a zahrada č. parc. 3018/5

Adresa předmětu ocenění: Národní 753

551 01 Jaroměř

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Jaroměř

Katastrální území: Jaroměř

Počet obyvatel: 12 475

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **620,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

č.**P_i**

O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 426,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.5.2014 za přítomnosti Jarolava a Martina Honsnejmanových.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 16.2.2016

Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod LV č. 1114

Snímek pozemkové mapy k.ú. Jaroměř

Místní šetření uskutečněné znalcem za účasti spoluvlastníka nemovitosti pana Jaroslava Honsnejmana a jeho syna Martina Honsnejmana

Zaměření nemovitosti znalcem

Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření

Databáze znalce realizovaných nemovitostí v daném místě a čase na realitním trhu

Informace jednotlivých realitních kanceláří o prodeji rodinných domů na území města Jaroměř

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1114

Jaroslav Honsnejman, bytem Národní 753, Jaroměř.

k 3/4 z celku

Věra Binarová, bytem Vlkov 110, Vlkov

k 1/4 z celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 1114

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost byla znalcem shlédnuta z venkovní strany poprvé dne 14.4.2016 a znalec vpuštěn do nemovitosti až 6.5.2016, kde mu byla umožněna prohlídka a zaměření nemovitosti.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů. Předmětný dům má charakter domu rodinného co se týče jeho velikosti, neb obsahuje dvě bytové jednotky, ovšem má tři nadzemní podlaží a v tomto případě nesplňuje podmínku maximálně dvou nadzemních podlaží stanovených zákonem. Z tohoto důvodu je v administrativní ceně oceněn jako dům obytný. Administrativní cena nemovitosti je použita pouze jako cena orientační.

Obvyklá cena je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi a byla stanovena na základě srovnání s nabízenými nemovitostmi na realitním trhu a realizovanými nemovitostmi v daném místě a čase.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitostí:

Dům čp. 753 je postaven jako řadový - třetí z levé strany ve směru od bývalé nemocnice. Je postaven ve svažitém terénu, rezidenční zástavbě, okrajové části města Jaroměře. Přístup na pozemky a do objektu je ze dvou stran a to z ulice Národní, kde je vjezd do garáže a hlavní vstup do domu a z ulice U Nemocnice, ze které je přístup na pozemek zahrady. v dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická a telekomunikační síť. Tyto sítě jsou do objektu zavedeny kromě plynovodního řadu. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou do deseti minut. Infrastruktura města je vybudována v dostatečné míře odpovídající ve všech směrech velikosti města s počtem 12 247 obyvatel. Město Jaroměř se nachází na hlavním silničním tahu mezi Hradcem Králové a Náchodem ve vzdálenosti od obou měst cca 20 km. Tato vzdálenost je výhodná jako dojezdová do zaměstnání. Město Jaroměř má napojení jak na železniční dopravu, tak na autobusovou dopravu.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byly pro porovnání vybrány obdobné nemovitosti, lišící se však svými rozměry a vybavením a stavem!

Dále pro porovnání znalec provedl propoččet nemovitosti dle platného cenového předpisu nákladovou metodou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 753

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek a zahrada

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 nebo jednotka se spoluhl. 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 - Vlivy zvyšující cenu - dobrá lokalita k trvalému bydlení	III	0,15
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,150}$$

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	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Vlivy zvyšující cenu - lokalita, která v posledních letech byla dostavěna novou zástavbou	III	0,15

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,322}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 753

Rodinný dům postavený v sedmdesátých letech minulého století na základových pasech částečně podsklepený se třemi nadzemními podlažimi z cihelného zdiva na tl. do 45 cm. Jedná se o řadový dům vnitřní - třetí z levé strany. Stropní konstrukce rovné tvrdé - z desek hurdis. Zastřešení je provedeno mírně sedlovou střechou se dřevěným krovem pokrytým plechovou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky břizolitové škrabané doplněné v přízemí keramickým obkladem. Vnitřní omítky vápenné hladké štukové. V sociálních zařízeních jsou provedeny keramické obklady. Podlahové konstrukce jsou v kombinaci betonových potěrů, keramické dlažby a parketových podlah. Okna osazena dřevěná zdvojená, garážová vrata dřevěná dvoukřídlá, vnitřní dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené částečně osazeny dveře shrnovací. Vytápění domu je zajištěno kotlem na pevná paliva a radiátorovými články. Rozvody vody studené a teplé ocelovými trubkami, taktéž vytápění. Ohřev teplé užitkové vody boilerem kombinovaným. Zařizovací předměty WC, vany, sprchové kouty standardní. Schody do jednotlivých podlaží železobetonové s povrchem teracovým.

Dům obsahuje: suterén - schody a sklad, přízemí - garáž, chodbu, uhelnu, kotelnu, prádelnu, spíž, sušárnu, schodiště do prvního patra, první patro - chodbu se schodištěm, WC, lázeň, kuchyň, dva pokoje a logie, druhé patro - chodbu se schodištěm, kuchyň, tři pokoje a logie.

V posledních letech je dům odpojen od jednotlivých sítí, není udržovaný. Několik let není vytápěný. Jednotlivé zařizovací předměty ve špatném technickém stavu. V místnostech se projevuje plíseň na stropních konstrukcích a stěnách což svědčí o zatékání jak střešním pláštěm tak v poruše jednotlivých instalací.

Celkový stav objektu je špatný a vyžaduje zásadní opravy.

Ve dvorní části k domu patří dva vybudované sklípky na ovoce a palivo, schodiště do zahrady a skleník. Sklípky v dobrém stavu bez viditelných závad, skleník dlouhodobě neužívaný s rozbitými

výplněmi. Ve dvorní části zpevněné plochy a před garáží taktéž zpevněná plocha - vjezd.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
suterén	9,00*3,00	=	27,00
přízemí	9,00*10,00	=	90,00
I. patro	9,00*10,00	=	90,00
II. patro	9,00*10,00	=	90,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	27,00 m ²	2,20 m	59,40
přízemí	90,00 m ²	2,30 m	207,00
I. patro	90,00 m ²	2,45 m	220,50
II. patro	90,00 m ²	2,45 m	220,50
Součet	297,00 m²		707,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $707,40 / 297,00 = 2,38$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $297,00 / 4 = 74,25$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
suterén	27,00*2,50	=	67,50 m ³
přízemní	90,00*2,65	=	238,50 m ³
I. patro	90,00*2,65	=	238,50 m ³
II. patro	90,00*2,65	=	238,50 m ³
střešní prostor	90,00*1,00/2	=	45,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	67,50 m ³
přízemní	NP	238,50 m ³
I. patro	NP	238,50 m ³
II. patro	NP	238,50 m ³
střešní prostor	Z	45,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		828,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné do tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teracové betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	parkety	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80

16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,41

Koeficient vybavení K₄: **0,8541**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	7,10	100,00	1,00	7,10	7,65	45	150	30,00	2,2950
2. Svislé konstrukce	22,30	100,00	1,00	22,30	24,00	45	150	30,00	7,2000
3. Stropy	8,40	100,00	1,00	8,40	9,04	45	150	30,00	2,7120
4. Krov, střecha	5,20	100,00	1,00	5,20	5,60	45	100	45,00	2,5200
5. Krytiny střech	3,20	100,00	1,00	3,20	3,44	45	60	75,00	2,5800
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	0,86	45	50	90,00	0,7740
7. Úprava vnitřních povrchů	6,20	100,00	1,00	6,20	6,67	45	60	75,00	5,0025
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	100,00	1,00	3,10	3,34	45	60	75,00	2,5050
9. Vnitřní obklady keramické	2,30	100,00	1,00	2,30	2,48	45	50	90,00	2,2320
10. Schody	2,40	100,00	1,00	2,40	2,58	45	100	45,00	1,1610
11. Dveře	3,30	100,00	1,00	3,30	3,55	45	50	90,00	3,1950
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,60	45	50	90,00	5,0400
14. Povrchy podlah	2,20	100,00	1,00	2,20	2,37	45	60	75,00	1,7775
15. Vytápění	4,40	100,00	1,00	4,40	4,74	45	50	90,00	4,2660
16. Elektroinstalace	4,10	100,00	1,00	4,10	4,41	45	50	90,00	3,9690
18. Vnitřní vodovod	3,00	100,00	1,00	3,00	3,23	45	50	90,00	2,9070
19. Vnitřní kanalizace	2,80	100,00	1,00	2,80	3,01	45	60	75,00	2,2575
21. Ohřev teplé vody	1,80	100,00	1,00	1,80	1,94	20	30	66,67	1,2934
23. Vnitřní hygienické vyb.	5,10	100,00	1,00	5,10	5,49	45	50	90,00	4,9410
Opotřebení:									58,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0089
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1824
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8541
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 992,41
Plná cena: 828,00 m ³ * 3 992,41 Kč/m ³	=	3 305 715,48 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 58,6 % /100)	*	0,414
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 368 566,21 Kč
Koeficient pp	*	1,322
Cena stavby CS	=	1 809 244,53 Kč
Rodinný dům čp. 753 - zjištěná cena	=	1 809 244,53 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek a zahrada

Stavební pozemek zastavěný rodinným domem a zahrada, která se stavebním pozemkem tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nacházejí v obci a katastrálním území Jaroměř. Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na stavební pozemek zavedeny. Pozemky se nacházejí v mírně svažitém terénu v okrajové části města. Negativní vlivy se neprojevují.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,150}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,150}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,150 * 0,990 * 1,150 = \mathbf{1,309}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				

§ 4 odst. 1

426,-

1,309

557,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3018/13	136,00	557,63	75 837,68
§ 4 odst. 1	zahrada	3018/5	267,00	557,63	148 887,21
Stavební pozemky - celkem			403,00		224 724,89

Stavební pozemek a zahrada - zjištěná cena

=

224 724,89 Kč

C. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost byla porovnána s nemovitostmi realizovanými na realitním trhu v blízkém okolí a dále byl proveden propočet dle platného cenového předpisu.

Propočet administrativní cenou

	nákladová
Rodinný dům	1809 245,- Kč
pozemkové parcely	224 725,- Kč
venkovní úpravy odborným odhadem	100 000,- Kč

C e l k e m **2 133 970,- Kč**

slovy nákladovou metodou: dvamilionyjednostotřicetřítisícdevětsetšedesátkorunčeských.

Na základě výše uvedených skutečností, po prozkoumání trhu s nemovitostmi, jejich porovnáním a vyhodnocením všech faktorů ovlivňujících kvalitu nemovitostí stanovují obvyklou hodnotu rodinného domu čp. 753 se stavební parcelou č. parc. 3018/13 a zahradou č. parc. 3018/5 včetně investic na pozemku provedených takto:

rodinný dům čp. 753 obest. prostor 828 m ³ * 2 300,- Kč/m ³ =	<u>1 904 400,- Kč</u>
stavební parcela č. parc. 3018/13 a zahrada č. parc. 3018/5 s venkovními úpravami a sklady o celkové výměře 403 m ² * 700,- Kč/m ² =	<u>302 250,- Kč</u>

C e l k e m **2 206 650,- Kč**

Obvyklou hodnotu celé nemovitosti rodinného domu čp. 753, stavebního pozemku č. parc. 3018/13 a zahrady č. parc. 3018/5 stanovují na

2 206 650,- Kč

Slovy: dvamilionydvěšestšesttisícšestsetpadesátkorunčeských.

Spoluvlastnický podíl 3/4 na nemovitostech činní

1 654 988,- Kč

Slovy: jedenmiliónšestsetpadesátčtyřítisícdevětsetšesťosmdesátosmkorunčeských.

V Hradci Králové 14.4.2016 - 9.5.2016

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3333/53/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3333/53/2016.

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, se sídlem Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí, pověřený provedením exekuce Okresním soudem v Náchodě pod č.j. 7 EXE 220/2015-14 ze dne 26.10.2015, k výkonu pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Náchodě č.j. 4 C 189/2012-59 ze dne 15.10.2013, ve věci

proti povinnému: Jaroslav Honsnejman, bytem Národní 753, Jaroměř, RČ: 560428/1419

na návrh oprávněného: Věra Binarová, bytem Vlkov 110, Jaroměř,
 práv. zast. advokátem JUDr. Zdeněk Rudolecký, advokát, se sídlem Tylovo
 nábřeží 367/10, Hradec Králové - Pražské Předměstí, PSČ: 500 02, IČ:
 66207061

k vymožení rozhodnutí o prodeji společné věci a rozdělení jejího výtěžku mezi spoluvlastníky za účelem zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků a povinnosti povinného zaplatit oprávněnému náhradu nákladů soudního nalézacího řízení ve výši 66.177,- Kč a povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb. a soudnímu exekutorovi náklady exekuce rozhodl **t a k t o**:

Znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se **u s t a n o v u j e** Martin Buchar, IČ 12979821, s adresou pro doručování Resding spol. s r.o., Buzulucká 526, 500 03 Hradec Králové, kterému se ukládá, aby podal písemně do 30 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvou vyhotoveních znalecký posudek, jímž

1) stanoví cenu následujících nemovitostí a jejich příslušenství:

spoluvlastnický podíl 3/4

- pozemek parcelní číslo 3018/5, o výměře 267m², druh pozemku zahrada,
 - pozemek parcelní číslo 3018/13, o výměře 136m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a rod.dům číslo popisné 753 na něm stojící jako jeho součást,
 to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř, na listu vlastnictví č. 1114

2) ocení jednotlivá práva a závady s těmito nemovitostmi spojené

3) ocení závady těchto nemovitostí, které jejich prodejem v dražbě nezaniknou

4) stanoví obvyklou (tržní) cenu těchto nemovitostí

O době a místě ohledání uvědomí znalec soudního exekutora, oprávněného a povinného. Znalec učiní ocenění dle platného cenového předpisu. Exekutor uděluje souhlas znalci k použití vlastního motorového vozidla.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o její prodloužení jen ze

závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 občanského soudního řádu, tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč soudem.

Exekutor ukládá povinnému a uživatelům předmětných nemovitostí dle § 127 odst. 3 občanského soudního řádu, aby znalci poskytli součinnost potřebnou k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, zejména mu nemovitosti zpřístupnili a umožnili jejich prohlídku, předložili mu veškerou potřebnou dokumentaci jich se týkající a předali mu případné nájemní smlouvy o pronájmu předmětných nemovitostí s možností pořídit jejich fotokopie.

Odůvodnění:

Exekutor ustanovil znalce dle ustanovení § 127 občanského soudního řádu, neboť v tomto exekučním řízení je zapotřebí k zodpovězení rozhodných otázek odborných znalostí z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Současně uložil povinnému a případně dalším dotčeným osobám povinnost ve smyslu poslední věty § 336 odst. 2 občanského soudního řádu.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. Námitky se podávají ve trojím vyhotovení exekutorskému úřadu níže podepsanému.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání určit jejich cenu, je soudní exekutor oprávněn zjednat do nich přístup.

V Týništi nad Orlicí 16.2.2016

Mgr. Bohumil Brychta, v.r.
soudní exekutor

Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou

Za správnost vyhotovení Kamila Berounská
pověřena soudním exekutorem
Mgr. Bohumilem Brychtou

Upozornění:

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

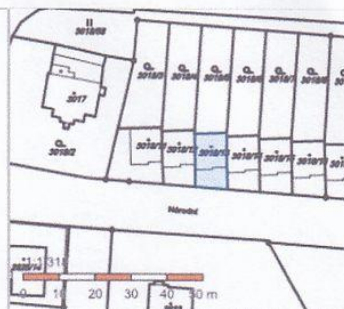
Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle § 175 tr.z.

Znalec je povinen uvést ve výúčtování odměny číslo občanského průkazu, rodné číslo, přesnou adresu bydliště a dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval a v případě, že použil vlastní automobil, též předložit kopii jeho (velkého) technického průkazu.

Doručuje se: oprávněný, povinný, znalec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3018/13
Obec:	Jaroměř [574121]
Katastrální území:	Jaroměř [657336]
Číslo LV:	1114
Výměra [m ²]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 753



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Binarová Věra, č. p. 110, 55101 Vlčkov	1/4
Honsnejman Jaroslav, Národní 753, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Honsnejman Jaroslav
Zahájení exekuce - Honsnejman Jaroslav
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.03.2016 13:00:00.

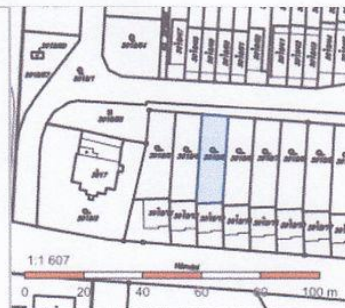
© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0

http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=_AZko29q61VBJw1OK0...

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3018/5
Obec:	Jaroměř [574121]
Katastrální území:	Jaroměř [657336]
Číslo LV:	1114
Výměra [m ²]:	267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Binarová Věra, č. p. 110, 55101 Vlkov	1/4
Honsnejman Jaroslav, Národní 753, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31110	267

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Honsnejman Jaroslav
Zahájení exekuce - Honsnejman Jaroslav
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.03.2016 13:00:00.


© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

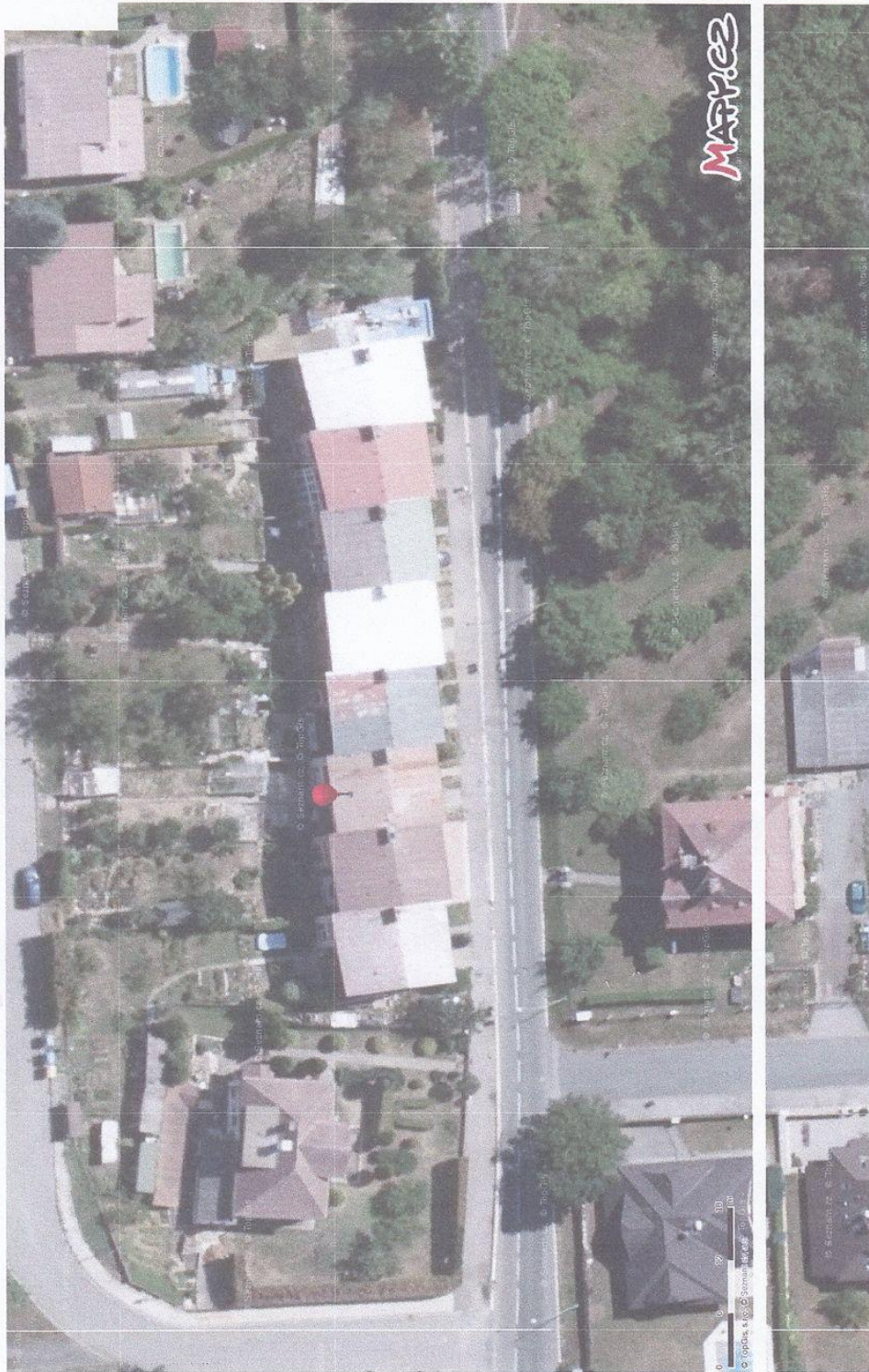
Verze aplikace: 5.3.1 build 0

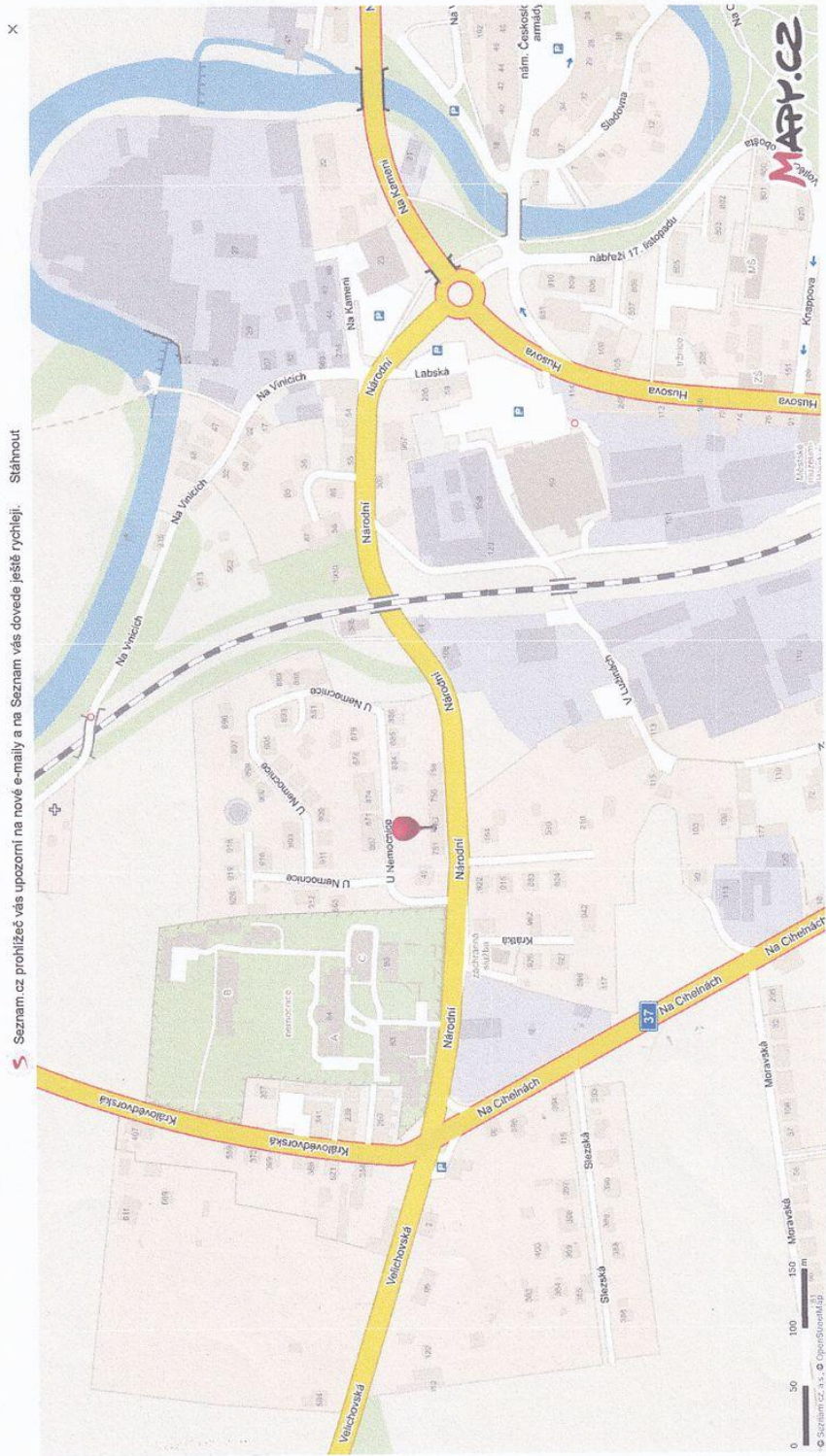
<http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=79vvgSmK4It0orX8O8R...>

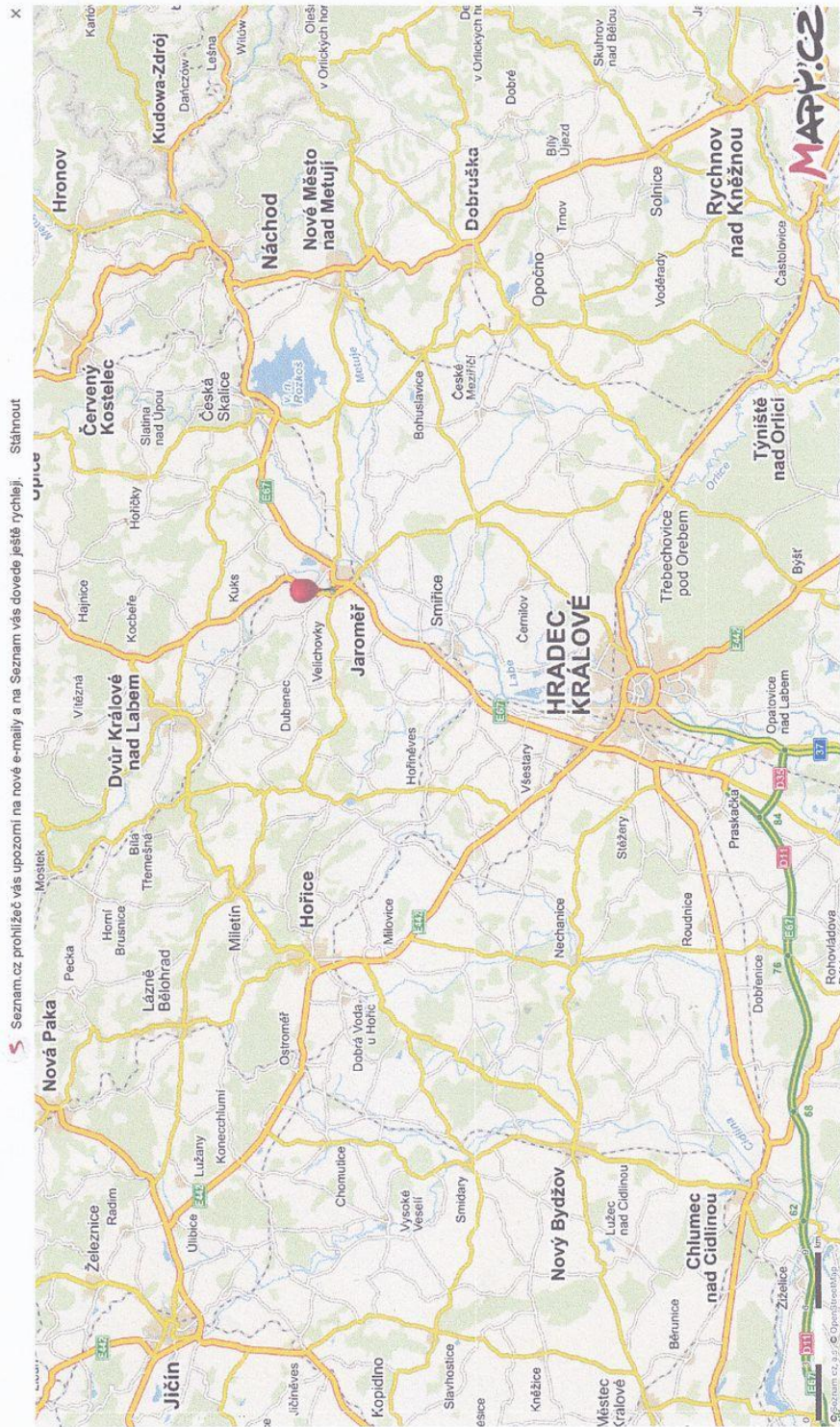


<http://sei.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

 Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě rychleji. Stáhnout X







Seznam.cz prohlašuje vás upozorní na nové e-mailů a na Seznam vás dovede ještě rychleji. Stáhnout

MAPY.CZ

Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě rychleji. Stáhnout

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 704 m² Na Úpě, Jaroměř - Jakubské Předměstí 2 990 000 Kč

Prodej krajového řadového domu 6+2 v klidné lokalitě města Jaroměř, ul. Na Úpě. Dispozice: suterén - garáž s dílnou, technická místnost se sprchovým koutem a WC, sklepní úložné prostory. 1. NP. - vst. chodba, samostatné WC, kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem, vstup na terasu. 2. NP. - koupelna s vanou a sprch. koutem, 2 pokoje, komora. 3. NP. - 2 ložnice, půdní prostor. Financování zajišťme.

Celková cena:	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	704 m ²
Hypotéka:	6 217,65 Kč měsíčně více»	Parkování:	3
ID zakázky:	445276	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	13.02.2016	Topení:	Lokální elektrické
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Jímka
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Poloha domu:	Řadový	Elektrina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Plocha zastavěná:	137 m ²	Výtah:	✘
Užitná plocha:	250 m ²		
Plocha podlahová:	250 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Jaroměř, Jakubské předm. (191 m)
- Vlak: Jaroměř zastávka (1401 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (1014 m)
- Pošta: Pošta Jaroměř 1 (1033 m)
- Lékárna: Lékárna Na Poliklinice (884 m)
- Sportoviště: Říční a sluneční lázně Na Úpě, s.r.o. (639 m)
- Restaurace: Restaurace Kino Svět (357 m)
- Obchod: HRUŠKA (498 m)

[http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jaromer-jakubske-predmesti-na-upe/...](http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jaromer-jakubske-predmesti-na-upe/)



Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 744 m² Na Úpě, Jaroměř - Jakubské Předměstí 2 690 000 Kč

Jaroměř - rodinný dům v klidné části Nabízíme řadový krajový rodinný dům s výhledem do zeleně s celkovými pozemky o výměře 744m² v klidné lokalitě rodinných domků u cyklostezky v Jaroměři.
Disp:SUTERÉN: garáž s dílnou, sklad, technická místnost (prosvětlené vzdušné prostory vhodné pro podnikání jako kadeřnictví, nehty, dílna-opravna aj.).PŘÍZEMÍ: veranda, chodba, WC s umyvadlem, kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem se vstupem na terasu. PATRO: tři místnosti (jedna s balkónem),dále koupelna s vanou, spr.koutem a WC.2 PATRO: dvě podkrovní ložnice, půdní a úložný prostor. Stáří domu okolo 16let, vytápění přímotopy, el. 230/400V, odpady, voda. Jdená se prostornou nemovitost v dobrém stavu, dispozičně velmi pěkně řešenou, vhodnou i k podnikání.Nízké náklady na bydlení, doporučujeme prohlídku Zn.: JA5018B. PENB:D

Celková cena:	2 690 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	744 m ²
Hypotéka:	9 742,20 Kč měsíčně více»	Sklep:	✓
ID zakázky:	N00670	Parkování:	2
Aktualizace:	07.03.2016	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální elektrické
Stav objektu:	Dobrý	Elektrina:	230V, 400V
Poloha domu:	Rohový	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	4	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Plocha zastavěná:	137 m ²		
Užitná plocha:	250 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Kateřina Benešová
Mobil: +420 774 777 073
Email: benesova@trigareality.cz



TRIGA reality s.r.o.
náměstí T. G. Masaryka 82, 54401 Dvůr
Králové nad Labem
<http://www.trigareality.cz>
Více o společnosti »

Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě rychleji. Stáhnout

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 500 m² Rasošská, Jaroměř - Josefov 1 950 000 Kč

Prodej poloviny rodinného domu, Jaroměř, okr. Náchod Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatnou polovinu rodinného domu v podílovém spoluvlastnictví. Jedná se o rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, každá se samostatným vchodem, garáží, pozemkem – každá polovina domu má vl. plynoměr, elektroměr, vodoměr. Dispoziční řešení poloviny domu: bytová jednotka o velikosti 3+kk v 1. patře domu. Z chodby je vstup na terasu, která je nad garáží. Dispozice bytové jednotky – centrální místnost tvoří obývací pokoj s jídelním koutem a navazujícím kuchyňským koutem, dále je vstup do dvou samostatných pokojů a do koupelny se sprchovým koutem + bidet + oddělené WC. Na patře se nachází prostorná komora. V suterénu domu je druhé samostatné WC, technická místnost sloužící pro uskladnění zahradního nábytku atd., je zde plynový kotel a pod schody prostor pro pračku. Na pozemku o výměře 390m² je garáž pro jeden osobní automobil, zahradní pergola, jezírko, na dům dále navazuje zděný přístavek pro uskladnění zahradního nářadí atd. Bytová jednotka je cca 15 let po kompletní rekonstrukci – podlahová krytina, kuchyňská linka, koupelna, veškeré rozvody, okna jsou měněna v roce 2014. Vytápění domu a ohřev teplé vody je kombinovaným plynovým kotlem (zásobník na teplou vodu je nový). Vše je v perfektním technickém stavu. Nemovitost se nachází v klidné, okrajové části obce, stranou od hlavní komunikace. Jedná se o velmi zajímavou nabídku – doporučujeme osobní návštěvu nemovitosti.

Celková cena:	1 950 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	500 m ²
Hypotéka:	7 062,19 Kč měsíčně více»	Sklep:	✓
ID zakázky:	11103	Garáž:	✓
Aktualizace:	14.04.2016	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Okraj obce	Telekomunikace:	Internet
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Autobus
Počet bytů:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	111 m ²		
Užitná plocha:	120 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Ing. Martina Vašíčková

Tel.: 777 781 052

Mobil: +420 000 000 001

Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě rychleji. [Stáhnout](#)

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 2 703 m² Na Vrších, Jaroměř - Jakubské Předměstí 1 865 070 Kč (690 Kč za m²)

Prodej pozemku v Jaroměři o celkové ploše 2703 m². Z tohoto pozemku je vyjmuto 185 m² ze zemědělského fondu a je vedeno jako stavební parcela. Nachází se zde menší zděný domek se třemi místnostmi a malým sklípkem na potraviny, který je možno obývat celoročně po celkové rekonstrukci. Charakter pozemku je ovocný sad s vlastní studnou a menší skleník.

Celková cena:	1 865 070 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	2703 m ²
Hypotéka:	3 878,38 Kč měsíčně více»	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Cena za m ² :	690 Kč	Elektrina:	120V, 230V, 400V
ID zakázky:	488881	Doprava:	Silnice
Aktualizace:	Včera		
Umístění objektu:	Klidná část obce		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M & M realty holding
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
[Více o společnosti »](#)

