

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3709/266/2017

O obvyklé hodnotě družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu Průkopník Rychnov nad Kněžnou s nímž je spojeno právo užívání družstevního bytu č. 231 o velikosti 1 + 2 v obytném domě čp. 558 postaveném na stavební parcele č. parc .601 v obci a katastrálním území Rokytnice v Orlických horách.



Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

**stanovení obvyklé hodnoty práva užívání
družstevního bytu k 194 EX 194/17-29**

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 8.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu Průkopník Rychnov nad Kněžnou s nímž je spojeno právo užívání družstevního bytu č. 231 v obytném domě čp. 558 1. máje v Rokytnici v Orlických horách.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Družstevní podíl ve Stavebním bytovém družstvu Průkopník Rychnov nad Kněžnou s nímž je spojeno právo užívání družstevního bytu č. 231 v obytném domě čp. 558
Adresa předmětu ocenění:	1. máje 558 517 61 Rokytnice v Orlických horách
LV:	701
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Rokytnice v Orlických horách
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách
Počet obyvatel:	2 063

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2017 za přítomnosti na základě informací pracovníků družstva technika pana Ptáčka a ekonomického útvaru.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.8.2017 194 EX 194/17-29
Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou LV č. 701
Snímek pozemkové mapy k.ú. Rokytnice v Orlických horách
Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané na Stavebním bytovém družstvu Průkopník v Rychnově nad Kněžnou od pana Ptáčka - technika družstva a z ekonomického úseku družstva
Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření
Databáze znalce realizovaných nemovitostí na realitním trhu
Informace jednotlivých realitních kanceláří o realizaci obdobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 701
Stavební bytové družstvo Průkopník , Pod Budínem 1221, Rychnov nad Kněžnou
k celku

právo užívání družstevního bytu č. 231 o velikosti 1 + 2 v obytném domě čp. 559 1. máje, Rokytnice v Orlických horách

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 701 ke dni 8.11.2017

1/ Zástavní právo zákonné

2/ Uživací právo pro Michalu Vackovou

3/ Zbývající část anuity ke 30.6.2018 ve výši 16.159,- Kč

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Informace podané pracovníky družstva byly znalci poskytnuty zejména co se týče pořízení, provedených oprav a revitalizací, poskytnutí zbývající části anuity - k zástavnímu právu zákonnému, které bude na výše uvedenou nemovitost do 31.12.2029.

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.

Obvyklé hodnoty družstevních podílů s právem užívání družstevních bytů, pokud jsou tato práva převáděna se prakticky rovnají hodnotám, které jsou dosahovány na realitním trhu při převodu vlastnictví jednotlivých jednotek - bytů. Maximálně je v hodnotě převodu členských práv zohledněna nedoplněná část anuity eventuelně náklad na pořízení prohlášení vlastníka a převod z družstevního vlastnictví do vlastnictví osobního.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětný byt, ke kterému se váže družstevní podíl a právo užívání tohoto bytu je označen číslem 231 v obytném domě čp. 558 v ulici 1. máje v obci Rokytnice v Orlických horách. Předmětný dům je postaven na stavebním pozemku č. parc. 601. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci místního významu s možností parkování před objektem. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě na které je stavba domu čp. 558 napojena - jedná se o veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou síť a horkovod, který zajišťuje centrální vytápění a ohřev teplé užitkové vody. Nemovitost se nachází v blízkosti centra obce s dobrými docházkovými vzdálenostmi k vybudované infrastruktuře.

Město Rokytnice v Orlických horách je menším městem na poměry ČR s menším lyžařským střediskem, avšak s dobrými dojezdovými vzdálenostmi k lyžařskému středisku v Říčkách. Infrastruktura je vybudována přiměřená vzhledem k velikosti obce. V rozšířené infrastruktuře je město odkázáno na okolní města - Rychnov nad Kněžnou a Žamberk - vše od 13 do 17 km. Jedná se o klidnou podhorskou lokalitu vyhledávanou ke sportovnímu a rekreačnímu vyžití.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří nebyly nalezeny přímo převody a nabídky družstevních podílů s právem užívání družstevního bytu, pouze prodej bytu ve vlastnictví. Na základě zkušeností byl tento prodej zařazen do znaleckého posudku pouze pro informaci.

Dále znalec provedl orientační propoččet předmětného bytu dle platného právního předpisu s tím, že byla použita výměra bytu. Předmětný dům nemá provedeno prohlášení vlastníka a podíl na společných částech domu, zejména pozemkové parcely nelze tudíž stanovit. Propoččet je tedy pouze pro znalce orientací pro stanovení hodnoty.

8. Základní pojmy a metody ocenění

1/ Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění novel

9. Obsah znaleckého posudku

1. Byt č. 231

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,763}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Byt č. 231

Bytový dům čp. 558

Jedná se o bytový dům postavený v roce 1990 a od roku 1991 užívaný. Dům je z panelového systému T 0 6 B postaven na základových pasech s izolacemi proti zemi vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce a stropní konstrukce jsou z plošných železobetonových prvků. Střešní plášť je rovné konstrukce s těžkými lepenkovými pásy. Klempířské konstrukce provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Schodiště železobetonové prefa s povrchem teracovým. Výtah v domě není instalovaný. Dům má polozapuštěné technické podlaží a čtyři nadzemní podlaží. Technické podlaží obsahuje sklepní koje, kočárkárnu, prádelnu, kolárnu a pod, nadzemní podlaží obsahují každé po třech bytech o velikosti 1 + 2, 1 + 1 a 1 + 3, celkem tedy 12 bytů.

Dům byl takto udržován a opravován - v roce 2000 provedena oprava střešní krytiny, výměna

sklepních oken v technickém podlaží v roce 2010 v roce 2016 provedeno zateplení obvodového pláště s novou strukturovanou omítkou. Okna v jednotlivých bytech jsou měněna samotnými uživateli bytů. Dům je postaven ve svažitém terénu, připojen na jednotlivé inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou síť a horkovod. V domě je výměňková stanice pro ohřev teplé užitkové vody. Dům je v dobrém technickém stavu.

Byt č. 232 o velikosti 1 + 2

Předmětný byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží vlevo ve směru výstupu po schodišti. Je o velikosti 1 + 2 s příslušenstvím a sklepní kóji mimo byt umístěnou v technickém podlaží. Byt obsahuje vstupní chodbu, WC s lázní, kuchyň, dva pokoje. Z bytu je přístup na logii. V bytě je provedena výměna dřevěných oken za plastová. Jinak je byt v původním stavu s umakartovým jádrem a původními zařizovacími předměty. Podlahové krytiny PVC, keramické obklady nejsou provedeny. Dveře osazeny do ocelových zárubní. Byt je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	26 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 141,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
vstupní chodba:	7,72 *	1,00 =	7,72 m ²
lázeň s WC:	3,47 *	1,00 =	3,47 m ²
kuchyň:	8,55 *	1,00 =	8,55 m ²
pokoj:	16,40 *	1,00 =	16,40 m ²
pokoj:	18,72 *	1,00 =	18,72 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>54,86 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou	II	1,00

údržbou

Koeficient pro stáří 26 let:

$$s = 1 - 0,005 * 26 = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,896}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 14\,141,- \text{ Kč/m}^2 * 0,896 = 12\,670,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,86 \text{ m}^2 * 12\,670,34 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 1,060 = 530\,496,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{530\,496,39 \text{ Kč}}$$

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.

Předmětnou obvyklou hodnotu družstevního podílu s právem užívání družstevního bytu č. 231 v obytném domě čp. 558 ulici 1. máje v obci Rokytnice v Orlických horách s ohledem na skutečnost, že předmětný dům nemá provedeno prohlášení vlastníka, není splacena anuita ve výši 16 159,- Kč k předmětnému družstevnímu podílu a s porovnáním na realizované nemovitosti v daném místě a čase, dále s ohledem na lokalitu, kde se předmětný byt nachází navrhuji obvyklou hodnotu práv užívání bytu na 14 000,- Kč/m².

Právo užívání družstevního bytu č. 231 o výměře 54,86 m² stanovuji na výši
14 000,- Kč/m² = 768 040,- Kč

zaokrouhleně 768 000,- Kč

Obvyklou hodnotu družstevního podílu s právem užívání bytu č. 231 v obytném domě čp. 558, ulici 1. máje v obci Rokytnice v Orlických horách stanovuji na 768 000,- Kč

Slovy: sedmsetšedesátosmtisíckorunčeských.

V Hradci Králové 8.11.2017

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

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. 3709/266/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3709/266/2017.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 558
Obec:	Rokytnice v Orlických horách [5767011]
Část obce:	Rokytnice v Orlických horách [1410541]
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách [7410511]
Číslo LV:	701
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 601
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Průkopník, Rychnov nad Kněžnou, Pod Budínem 1221, 51601 Rychnov nad Kněžnou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Rychnov nad Kněžnou](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.11.2017 10:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#). Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 601
Obec:	Rokytnice v Orlických horách [576701]
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách [741051]
Číslo LV:	701
Výměra [m ²]:	223
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. 558



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Průkopník, Rychnov nad Kněžnou, Pod Budínem 1221, 51601 Rychnov nad Kněžnou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Rychnov nad Kněžnou](#).

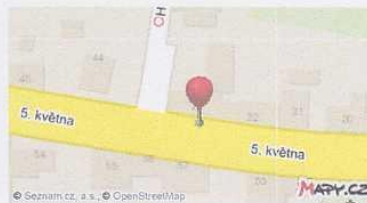
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.11.2017 10:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#). Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0







Prodej bytu 2+1 65 m²

5. května, Rokytnice v Orlických horách [Panorama](#)

950 000 Kč


Byt 2+1 v Rokytnicích v Orlických horách, v ulici 5. Května, cca 150m od centra města. Byt se nachází v I. nadzemním podlaží malého zděného bytového domu se čtyřmi bytovými jednotkami, k bytu náleží podíl na společné půdě, sklepu a na vedlejší budově s dřevníky včetně plochy dvora u domu. Byt má podlahovou plochu 62m², vnitřní dispozice: vstupní chodba, samostatné WC a koupelna, velká kuchyň s dostatkem prostoru pro jídelní kout, obývací pokoj a ložnice, malá technická místnost s elektrokotlem. Byt prošel v roce 2015 celkovou rekonstrukcí (plastová okna, kuchyň, koupelna, WC, elektřina, vytápění, voda, podlahy atd.). Po dohodě lze přenechat i s vybavením, v případě zájmu lze odkoupit dřevěnou garáž na dvoře. Vytápění bytu etážově s elektrokotlem, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, dům napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům má provedenu izolaci obvodového zdiva proti zemi vlhkosti, novější střešní krytina, plastová okna, plánováno zateplení domu. Byt volný ihned. S případným financováním rádi pomůžeme.

Celková cena:	950 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Aktualizace:	07.08.2017	Garáž:	✓
ID:	1630388572	Rok rekonstrukce:	2015
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední elektrické
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Elektřina:	230V, 400V
Užitná plocha:	65 m ²	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha podlahová:	62 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna
Sklep:	✓	Vybavení:	Částečné

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

Kontaktovat:

 **Ing. Radek Někvinďa**
 Tel.: 731 902 161
 Mobil: 731 902 161
 Email: info@realitynekvinda.cz

 REALITY nekvinda
 Žamberecká 54, 51754 Vamberk
<http://www.realitynekvinda.cz>
 Více o společnosti »



