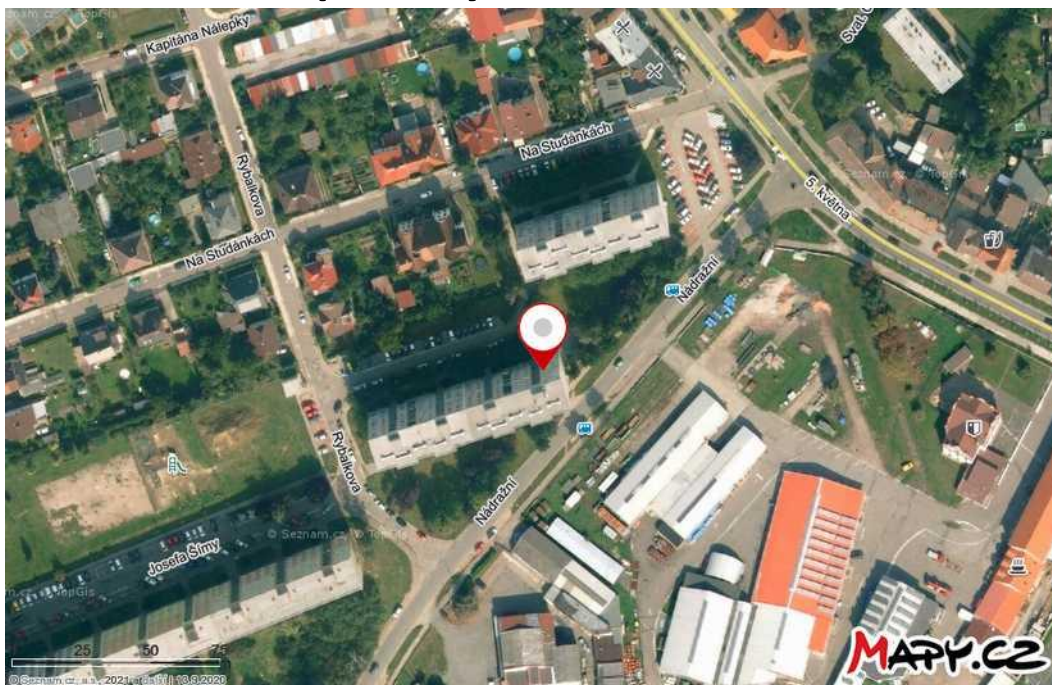


URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6532-135/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

bytové jednotky v Jaroměři v k.ú. Jaroměř č.p. 937/1 v ulici Rybalkové

Odhadce: Jaroslav Fojtů, Ing.
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602750463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6532

OBVYKLÁ CENA	3 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.11.2021

Vyhotoveno: 26.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit bytovou jednotku zapsanou na LV č.6063 v k.ú.Jaroměř jako podklad pro dražbu

1.2. Účel určení obvyklé ceny

ocenit bytovou jednotku č.937/1 zapsanou na LV č.6063 v k.ú. Jaroměř jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2021 za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z listu vlastníka
- 2) vlastní datábáze
- 3) nabídka místních RK

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Jaroměř, k.ú. Jaroměř
Adresa nemovité věci: Rybalkova 937, 750 02 Přerov

Vlastnické a evidenční údaje

SBD Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod, podíl 1 / 1

Místopis

Bytový dům č.p.937,938 v ulici Rybalkové v sídlištní zástavbě na J okraji města nedaleko nádraží byl postaven v rámci KBV počátkem 80.let minulého století. Je samostatně stojící se dvěma vchody 9 podlažní objekt s technickým I.NP a obytnými II.-VIII.NP a plochou střechou. Ve vchodě 937 celkem 16 BJ, ve vchodě 938 24 BJ celkem 40 BJ v osobním a družstevním vlastnictví.

Přístup z ulice Rybalkové, objekt je napojen na všechny IS. Jeho technický stav je velmi dobrý - objekt po revitalizaci - výměna oken, zateplení fasády a nová střecha se zateplením - viz. situace v příloze.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka 937/1 po levé straně schodiště ve II.NP velikosti 3+1 po kompletní rekonstrukci ve výborném stavebnětechnickém stavu s kuchyní, třemi samostatnými pokoji a ložii. Podíl na společných prostorách a pozemku: 774/27312.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek p.č.1967/42 o výměře 433 m² v podílu 774/27312 na obvyklou cenu BJ nemá vliv.
Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1967/42	433	1 500,00	774 / 27 312	18 406
Celková výměra pozemků		433	Hodnota pozemků celkem		18 406

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ 937/1

Věcná hodnota dle THU

Standartní bytová jednotka velikosti 3+1 po kompletní rekonstrukci se zděným bytovým jádrem

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	77,40 m ²	1,00	77,40 m ²
Celková podlahová plocha		77,40 m²		77,40 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Úprava vnitřních povrchů	zateplená fasáda
8. Úprava vnějších povrchů	typová úprava panelů
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	standartní plastová

14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická varná deska, el. trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	SLP, STA, vest.skříňe
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	77,40 m ²
Reprodukční cena	3 870 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	208 980	208 980	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	704 340	704 340	18,20
3. Stropy	8,40	325 080	325 080	8,40
4. Krov, střecha	4,90	189 630	189 630	4,90
5. Krytiny střech	2,30	89 010	89 010	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	27 090	27 090	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	220 590	220 590	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	112 230	112 230	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	50 310	50 310	1,30
10. Schody	2,90	112 230	112 230	2,90
11. Dveře	3,30	127 710	127 710	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	205 110	205 110	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	116 100	116 100	3,00
15. Vytápění	4,80	185 760	185 760	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	197 370	197 370	5,10
17. Bleskosvod	0,40	15 480	15 480	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	123 840	123 840	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	119 970	119 970	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	15 480	15 480	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	85 140	85 140	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	73 530	73 530	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	150 930	150 930	3,90
24. Výtahy	1,30	50 310	50 310	1,30
25. Ostatní	5,70	220 590	220 590	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	143 190	143 190	3,70

Upravená reprodukční cena		3 870 000 Kč
Podlahová plocha		77,40 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	50 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	77,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 870 000
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	41,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 283 300

Výpočet porovnávací hodnoty

BJ 937/1

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Rybalkova
Popis:	typový panelový bytový dům
Dispozice:	3+1
Podlaží:	II.NP
Užitná plocha:	77,40 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ Jaroměř			
Popis:	Prodej bytu 3+1 71 m ² Máchova, Jaroměř - Pražské Předměstí 3 350 000 Kč k prodeji cihlový byt 3+1 s balkónem v obci Jaroměř, část Pražské Předměstí, ul. Máchova. Bytová jednotka v družstevním vlastnictví se nachází ve 3. NP. s podlahovou plochou 71 m ² . Nemovitost po částečné rekonstrukci - plastová okna, rozvody elektřiny, rozvody odpadů a vody, v obývacím pokoji a chodbě nové podlahy, v ložnici nový koberec. V celém bytě nové interiérové dveře. Dispozice: vstupní chodba, kuchyňské zázemí s linkou a spotřebiči, obývací pokoj s balkónem, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou, toaleta. Topení v bytě zajišťuje plynový kotel. K bytu náleží 2x sklep			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. [Kč]	Upravená j. cena [Kč/m²]



3 350 000

71,00

47 183

0,90

42 465

Název: BJ Jaroměř**Popis:** Prodej bytu 3+1 80 m² nábřeží 17. listopadu, Jaroměř - Pražské Předměstí
3 500 000 Kč

Byt se nachází na 5. patře panelové budovy po rekonstrukci (nová okna, dveře, výtah, zateplení a fasáda)

Užitná plocha: 80,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	80,00	43 750	0,90	39 375

Název: BJ Náchod**Popis:** Prodej bytu 3+1 74 m² Bílá, Náchod - Staré Město nad Metují
2 258 000 Kč

k prodeji udržovaný družstevní byt 3+1 v panelovém domě v klidné části Náchodu s pěkným výhledem. Dům prošel celkovou rekonstrukcí - zateplení, plastová okna, stoupačky apod. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou s lednicí. Koupelna s vanou a samostatné WC. Pokoje jsou částečně vybavené a vybavení je součástí prodeje bytu.

Užitná plocha: 74,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,20

K5 Celkový stav 1,20

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 258 000	74,00	30 514	1,30	39 668

Minimální jednotková porovnávací cena

39 375 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

40 503 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

42 465 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

40 503 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované jednotky

77,40 m²**Výsledná porovnávací hodnota**

3 134 932 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

BJ 937/1

Obvyklé nájemné v místě a čase: 10 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						120 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 870 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 935
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	38 700
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	3 870
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	45 005
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	68 995
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 149 917

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 134 932 Kč
Výnosová hodnota	1 149 917 Kč
Věčná hodnota	2 301 706 Kč
z toho hodnota pozemku	18 406 Kč

Silné stránky

- vysoká poptávka po bytech
- byt po kompletní rekonstrukci

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky 937/1 v k.ú. Jaroměř v současném stavebnětechnickém stavu odhaduji na částku 3 100 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit bytovou jednotku zapsanou na LV č.6063 v k.ú.Jaroměř jako podklad pro dražbu

5.2. Odpověď

Obvyklou cenu bytové jednotky 937/1 v k.ú. Jaroměř v současném stavebnětechnickém stavu odhaduji na částku 3 100 000,- Kč

OBVYKLÁ CENA

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
snímek z PM a situování	3
výpis z LV a informace o nemovitosti	2

KONCESNÍ LISTINA

pro obor oceňování majetku pro věci movité vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod č.j. Žk-253/2134/01-Ja/2

26.11.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Jaroslav Fojtů, Ing.
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

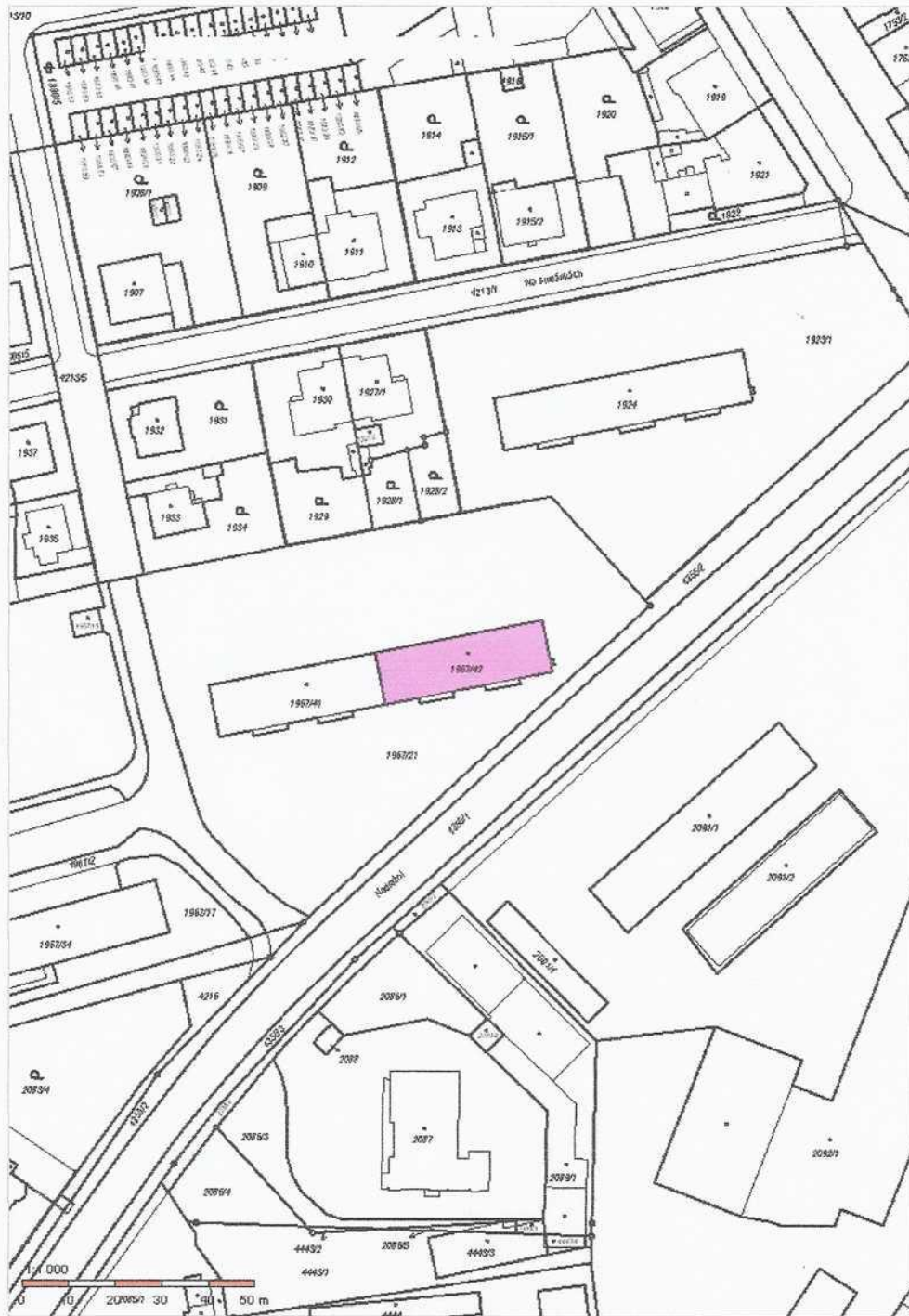
č: 6532-135/2021

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
snímek z PM a situování	3
výpis z LV a informace o nemovitosti	2

interiéry bytu









Hledání Trasa Moje mapy JF

Zavřít

PANORAMA 3D POHLED

Rybalkova 937

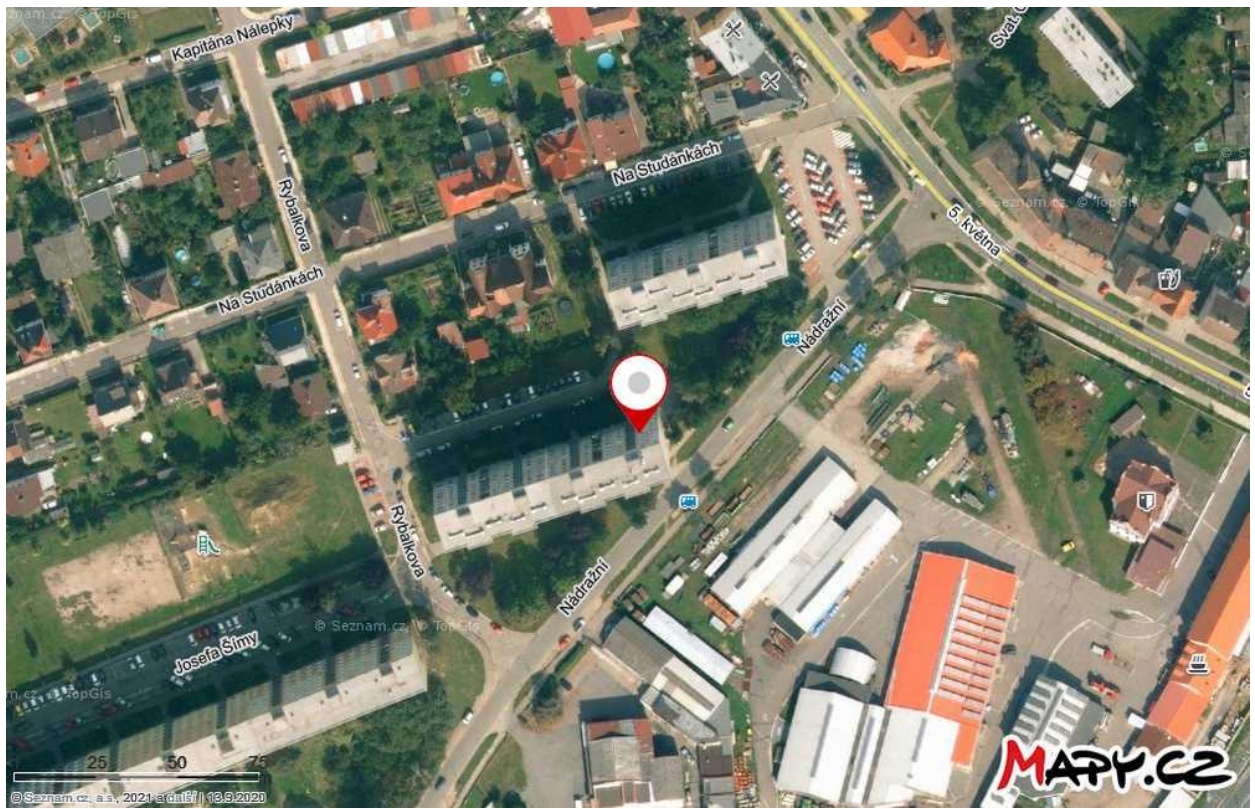
Adresa

Rybalkova 937, 551 01 Jaroměř - Pražské Předměstí, Česko

Trasa Uložit Sdílet Tipy na výlet

Počasí 1°

A user interface for a map application. At the top, there are navigation icons for search (Hledání), route (Trasa), my maps (Moje mapy), and a user profile (JF). Below this is a 'Zavřít' (Close) button. The main content is a panoramic view of a modern apartment building at Rybalkova 937. Below the image are options for 'PANORAMA' and '3D POHLED'. The address 'Rybalkova 937' is displayed in large text, followed by 'Adresa' and the full address: 'Rybalkova 937, 551 01 Jaroměř - Pražské Předměstí, Česko'. At the bottom, there are four icons with labels: 'Trasa' (Route), 'Uložit' (Save), 'Sdílet' (Share), and 'Tipy na výlet' (Travel tips). A weather section at the very bottom shows 'Počasí 1°' with a dropdown arrow.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	937/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 937, 938
Katastrální území:	Jaroměř [657336]
Číslo LV:	6063
Podíl na společných částech:	774/27312

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod	

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 Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2021 16:00.

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se [přihlaste](#) nebo [zadejte kontrolní kód \(CAPTCHA\)](#).

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 937, 938
Obec:	Jaroměř [574121]
Část obce:	Pražské Předměstí [57355]
Katastrální území:	Jaroměř [657336]
Číslo LV:	6062
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1967/42
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[937/1](#), [937/2](#), [937/3](#), [937/4](#), [937/5](#), [937/6](#), [937/7](#), [937/8](#), [937/9](#), [937/10](#), [937/11](#), [937/12](#), [937/13](#), [937/14](#), [937/15](#), [937/16](#), [938/1](#), [938/2](#), [938/3](#), [938/4](#), [938/5](#), [938/6](#), [938/7](#), [938/8](#), [938/9](#), [938/10](#), [938/11](#), [938/12](#), [938/13](#), [938/14](#), [938/15](#), [938/16](#), [938/17](#), [938/18](#), [938/19](#), [938/20](#), [938/21](#), [938/22](#), [938/23](#), [938/24](#)

Informace z RÚIAN

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

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 dat k 28.11.2021 16:00.