

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18700

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 77/6 a pozemek Podhůří

OBJEDNAVATEL: Mgr. Jan Urban, insolvenční správce

Adresa objednatele: Purkyňova 101, 56301 Lanškroun

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSHK 40 INS 452/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 130 000 Kč

Datum místního šetření: 22.8.2019

Stav ke dni:

26.9.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 26.9.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 77/6 (byt) v budově Podhůří č.p. 77 (bytový dům, LV 3824) na pozemku parc. č. St. 110/1 (LV 3824), stavby bez č.p./č.e. (jiná st., LV 3824) a na pozemku parc. č. St. 110/2 (LV 3824) včetně podílu na společných částech domu, na pozemcích parc. č. St. 110/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 110/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavbě bez č.p./č.e. (jiná st.) o velikosti 527/3568 v kat. území Podhůří-Harta, obec Vrchlabí, část obce Podhůří, okres Trutnov, zapsáno na LV 4459,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 1076/2 (ostatní plocha) v kat. území Podhůří-Harta, obec Vrchlabí, okres Trutnov, zapsáno na LV 3935.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka Mgr. Jana Urbana, insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č. j. KSHK 40 INS 452/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 22.8.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od bratra dlužníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

Místopis

Město Vrchlabí se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 30 km západně od města Trutnov a cca 15 km jižně od města Špindlerův Mlýn. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně širokou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy a střední odborné učiliště. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve Vrchlabí se dále nachází pošta, kino, knihovna, muzeum, galerie. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města Vrchlabí v části Podhůří v ulici Dělnická č.p. 77 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Vrchlabí, Podhůří obch.stř.” se nachází cca 40 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Podhůří” se nachází cca 700 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna	Okolí :	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	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:		okrajová část - smíšená zástavba	
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			
1076/1	Město Vrchlabí, Zámek 1, 54301 Vrchlabí		

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 2 nadzemní podlaží a podkroví, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýře, komín a bleskosvod. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová a dřevěná. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je zanedbaný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 77/6 se nachází v budově č.p. 77 v podkroví a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává se z před síně, koupelny a WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a dvě komory mimo byt. Okna bytu jsou plastová (jedno je dřevěné). Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné prosklené. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou betonové, pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Byt je neobývaný, je určený k rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

před síň	04,60 m ²
koupelna a WC	05,54 m ²
kuchyně	05,38 m ²
obývací pokoj	16,13 m ²
ložnice	09,38 m ²
celkem	41,03 m²

K bytu patří komora (přístup z půdy 5,47 m²), komora (v 2. mezipatře 6,20 m²). Podlahová plocha komor se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 41,03 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední plynové, kotlem. Ohřev teplé vody je kotlem.

Na pozemku parc. č. St. 110/1 stojí bytový dům s č.p. 77. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 229 m². Pozemek parc. č. St. 110/2 navazuje na pozemek parc. č. St. 110/2. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 58 m². Na pozemku se nachází garáž s dřevěnými vraty. Podlaha je betonová. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1076/2 ve spoluvlastnickém právu povinného.

Příslušenstvím nemovité věci je komora, komora, garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemek

Pozemek parc. č. 1076/2 navazuje na pozemky parc. č. St. 110/1 a parc. č. St. 110/2. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 961 m². Na pozemku se nachází plechová garáž. Pozemek je oplocený drátěným a dřevěným plotem. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1076/1 ve vlastnickém právu města Vrchlabí.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 22.8.2019 za účasti bratra povinného. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Věcná břemena
- Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) pro město Vrchlabí s povinností k pozemku parc. č. 1076/2. Věcné břemeno není předmětem ocenění.

OBSAH

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 77/6 Vrchlabí - Podhůří

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vrchlabí - Podhůří

OCENĚNÍ

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 77/6 Vrchlabí – Podhůří

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	41,03 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt 3+1 Vrchlabí

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Vrchlabí v ulici Dukelská. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,75
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 167136

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	74,00	33 649	0,68	22 881

Název: Byt 3+1 Vrchlabí

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Vrchlabí v ulici Družstevní. Dům má 7 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém patře bytového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3539

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 290 000	72,00	31 806	0,81	25 763

Název: Byt 2+kk Vrchlabí

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Vrchlabí v ulici Letná. Dům má 3 podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a komora. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 169540

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 720 000	50,00	34 400	0,81	27 864

Minimální jednotková porovnávací cena	22 881 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 503 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 864 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 503 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	41,03 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 046 388 Kč

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vrchlabí - Podhůří

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vrchlabí, zdroj: www.sreality.cz - ID: 117				
Popis: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Vrchlabí. Celková plocha pozemku je 827 m ² . Pozemek je zasíťovaný (elektřina, obecní vodovod, kanalizace). Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,82	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 298 390	827	1 570,00	0,59	926,30

Název: Jestřabí v Krkonoších, zdroj: www.sreality.cz - ID: 169520				
Popis: K prodeji stavební pozemek nacházející se v obci Jestřabí v Krkonoších. Celková plocha pozemku je 1 373 m ² . Je zde k dispozici připojení na elektřinu. Obecní vodovod má nyní omezenou kapacitu a prozatím není k pozemku zaveden. Odkanalizování je zde nutné pomocí vlastního čištění. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,25	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,82	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 647 600	1 373	1 200,00	0,74	888,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	907,15 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč].
ostatní plocha	1076/2	961	907,00		871 627
Obvyklá cena před korekcí ceny					871 627
Velikost spoluvlastnického podílu					
				* 1,00 / 6,00 =	145 271,17
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	87 162,70
Celková výměra pozemků		961	Hodnota pozemků celkem		87 163

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 77/6 Vrchlabí - Podhůří

1 046 388,10 Kč

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vrchlabí - Podhůří

87 162,70 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 15 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

1 130 000 Kč

slovy: Jedenmilionjedenstotřicettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- jednotky č. 77/6 (byt) v budově Podhůří č.p. 77 (bytový dům, LV 3824) na pozemku parc. č. St. 110/1 (LV 3824), stavby bez č.p./č.e. (jiná st., LV 3824) a na pozemku parc. č. St. 110/2 (LV 3824) včetně podílu na společných částech domu, na pozemcích parc. č. St. 110/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 110/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavbě bez č.p./č.e. (jiná st.) o velikosti 527/3568 v kat. území Podhůří-Harta, obec Vrchlabí, část obce Podhůří, okres Trutnov, zapsáno na LV 4459 v objektivní zaokrouhlené výši **1.045.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 1076/2 (ostatní plocha) v kat. území Podhůří-Harta, obec Vrchlabí, okres Trutnov, zapsáno na LV 3935 v objektivní zaokrouhlené výši **85.000,- Kč**.

V Praze 26.9.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18700 znaleckého deníku.