

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17065

NEMOVITÁ VĚC: Jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemky Maršov I

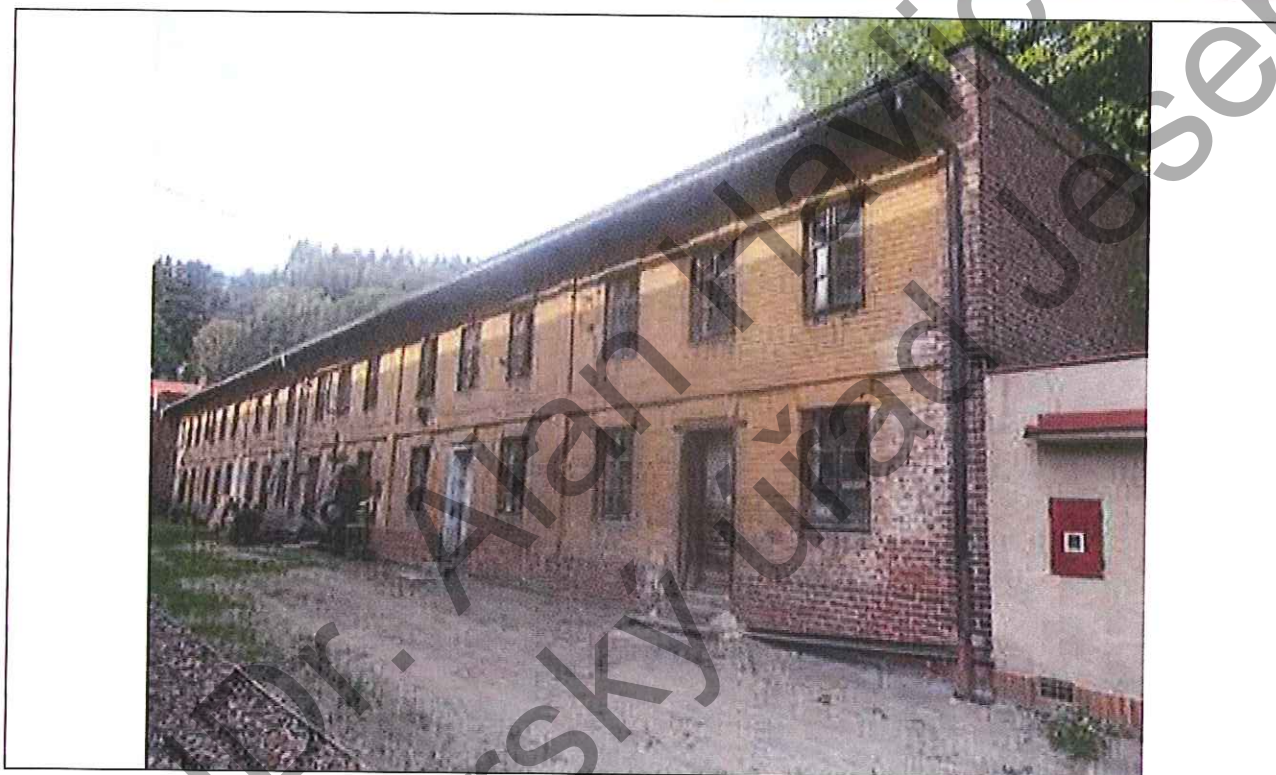
OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 197 EX 91180/13 (ocení stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 13.9.2018

Stav ke dni:

29.10.2018

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 752/10000 (sedm set padesát dva deseti tisícin) na pozemcích parc. č. St. 89/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 89/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 89/4 (zastavěná plocha a nádvoří), včetně příslušenství, vše v kat. území Maršov I, obec Svoboda nad Úpou, okres Trutnov, zapsáno na LV 1089.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 752/10000 (sedm set padesát dva deseti tisícin) na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/1 (LV 1089), na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/3 (LV 1089) a na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/4 (LV 1089), včetně příslušenství, vše v kat. území Maršov I, obec Svoboda nad Úpou, okres Trutnov, zapsáno na LV 1045.

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 kalami. 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 reálním 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 potencionálních 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 potencionálních 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 díkce 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

Usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.8.2018 pod č.j. 197 EX 91180/13-136.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.9.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od pana Pavla Čekaňáka.

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 Svoboda nad Úpou s cca 2.000 obyvateli se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 3 km jihovýchodně od města Janské Lázně, cca 9 km severozápadně od města Trutnov a cca 9 km jihozápadně od města Žacléř. Obcí protéká řeka Úpa a Janský a Černohorský potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup je možný v obchodech smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, městský stadion a sportovní hala, restaurace, ubytovací zařízení a sjezdovky. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Dolní Maršov cca 50 m jihovýchodně od kostela sv. Josef ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Svoboda nad Úpou, hotel PROM“ se nachází cca 70 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Svoboda nad Úpou“ se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
parc. č. 645	V podílovém spoluvlastnictví soukromých osob
parc. č. 644	Společenství vlastníků jednotek Pietteho nám. č.p. 72, 73, 74
parc. č. 15/1	MĚSTO SVOBODA NAD ÚPOU, nám. Svornosti 474, 54224 Svoboda nad Úpou
parc. č. 78	MĚSTO SVOBODA NAD ÚPOU, nám. Svornosti 474, 54224 Svoboda nad Úpou
parc. č. 560	Česká republika

Celkový popis

Jiné stavby bez č.p./č.e

Jedná se o 3 na sebe navazující, nepodsklepené, patrové budovy. Budovy jsou pravděpodobně založeny na základových pasech. Konstrukce budov je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Objekty jsou cca z roku 1914 a jsou v původním stavu. Střechy budov jsou ploché s krytinou z lepenky. Na střeších jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. V budovách je celkem 6 vstupů. Vchodové dveře do budov jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Okna domu jsou dřevěná jednoduchá. Okenní tabulky místy chybí. Fasáda domu není zateplená. Podlahy uvnitř budov jsou pokryty prkny. Vnitřní omítky chybí. Stropy jsou dřevěné. Budovy jsou využívány jako skladiště. Na severovýchodní štit budovy, stojící na pozemku parc. č. 89/3, navazuje přízemní garáž soukromých majitelů. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky inženýrských sítí nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Budovy bez č.p./č.e. stojí na pozemcích parc. č. 89/1 o velikosti 122 m², parc. č. 89/3 o velikosti 122 m² a parc. č. 89/4 o velikosti 94 m², které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Přístup k budovám je po pozemcích ve vlastnictví města, soukromých osob nebo státu.

Součásti nemovitých věcí nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovitých věcí nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.9.2018. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Pozemky Maršov I

Jedná se o pozemky parc. č. 89/1 o velikosti 122 m², parc. č. 89/3 o velikosti 122 m² a parc. č. 89/4 o velikosti 94 m², které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou pravidelného tvaru a tvoří spolu jeden celek. Pozemky jsou zastavěny stavbami bez č.p./č.e. Přístup k pozemkům je po pozemcích ve vlastnictví města, soukromých osob nebo státu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky inženýrských sítí nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.9.2018. 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář:

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

LV 1089

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Maršov I

LV 1045

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Maršov I

OCENĚNÍ

LV 1089

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Maršov I

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Horní Maršov, okr. Trutnov; zdroj: www.sreality.cz - ID: N57330

Lokalita: Třída Josefa II

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Horní Maršov v ulici Třída Josefa II. Celková plocha pozemku je 669 m². Jedná se o rovinný pozemek v zastavěné části obce. Pozemek je zasíťován, kanalizace na pozemku, voda je před parcelou v chodníku, elektřina. Plyn v obci není zaveden, přípojka horkovodu je u sousedního objektu. Přístup na pozemek je z hlavní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
936 600	669	1 400,00	0,73	1 026,93

Název: Pozemek Trutnov, okr. Trutnov; zdroj: www.sreality.cz - ID: TU1808

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Trutnov. Celková plocha pozemku je 1.600 m². Pozemek je dle ÚP určen k zastavění RD. Elektrika je na hranici pozemku v pilíři, kanalizace je společná pro všechny RD v oblasti a napojení včetně přivedení kanalizace k hranici pozemku je zajištěno. Veřejný vodovod zde není, voda bude řešena studní. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 970 000	1 600	1 231,25	0,69	855,07

Zjištěná průměrná jednotková cena

941,00 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 89/1	122	941,00	1 / 1	114 802
zastavěná plocha a nádvoří	St. 89/3	122	941,00	1 / 1	114 802
zastavěná plocha a nádvoří	St. 89/4	94	941,00	1 / 1	88 454
Obvyklá cena před korekcí ceny					318 058
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu			* 752,00 / 10 000,00 =		23 917,96
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu			* 0,60 =		14 350,78
Celková výměra pozemků			338	Hodnota pozemků celkem	14 351

LV 1045

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Maršov I

Oceňovaná nemovitá věc

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

Koeficient K5 zohledňuje 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.

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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Budova Svoboda nad Úpou		
Lokalita:	Tyršova		
Popis:	Na prodej budova nacházející se v obci Svoboda nad Úpou v ulici Tyršova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 323 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce budovy je zděná. Objekt je vhodný k modernizaci. V domě se nacházejí celkem 4 bytové jednotky, z toho jsou 2 bytové jednotky o dispozici 2+1 a zbylé dvě o dispozici 3+1. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu.		
Pozemek:	323,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1514
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,99		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 700 000 Kč	0,57	1 539 648 Kč	

Název:	Budova Trutnov, okr. Trutnov		
Lokalita:	Horní Staré Město		
Popis:	Na prodej budova nacházející se v obci Trutnov v části města Horní Staré Město. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 684 m ² . Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, patrovou budovu. Konstrukce budovy je zděná. Cca před 10 lety provedena rekonstrukce rozvodů tepla a radiátorů. Objekt je užíván ke komerčním účelům jako prodejna-bazar s nábytkem, elektronikou a použitým zbožím. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Vytápění kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	684,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,84
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N79670

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 800 000 Kč	0,53	1 483 416 Kč

Název: Budova Úpice, okr. Trutnov

Lokalita: Regnerova

Popis: Na prodej budova nacházející se v obci Úpice v ulici Regnerova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 246 m². Jedná se o řadovou, krajní, podsklepenou, patrovou budovu. Konstrukce budovy je zděná, základy budovy jsou kamenné. Střecha budovy je sedlová s krytinou z hliníkových šablon. Okna dřevěná špaletová. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Objekt je vhodný k modernizaci. V domě se nachází celkem 5 bytových jednotek. Podlahy jsou pokryty parketami, PVC a keramickou dlažbou. Vytápění centrální dálkové. TUV z centrálního zdroje.

Pozemek: 246,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00164

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 600 000 Kč	0,58	1 511 971 Kč

Název: Budova Dolní Lánov, okr. Trutnov

Popis: Na prodej budova nacházející se v obci Dolní Lánov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 462 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce budovy je zděná. Střecha budovy je sedlová. V domě se nacházejí 3 bytové jednotky. V 1. PP je sklep s kotelnou a uhelna. V 1. NP se nachází byt o dispozici 2+1 a 3+kk. V podkroví je byt o dispozici 3+1. Vytápění je ústřední, radiátory ocelové, deskové, zajišťuje kotel na tuhá paliva. Zavedeny IS: voda obecní, elektřina, odpady jsou svedeny do septiku.

Pozemek: 462,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj:
vychodo.ceskereality.cz -
ID: 211-N01813

Cena
2 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,75

Upravená cena
1 508 374 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 483 416 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 510 852 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 539 648 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		1 510 852 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 510 852
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 752,00 / 10 000,00 =	113 616,07
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	68 169,64
Obvyklá cena pozemků LV 1089	- 14 351,00 =	53 818,64
Výsledná porovnávací hodnota		53 819 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 1089

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Maršov I

14 400,- Kč

LV 1045

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Maršov I

53 819,- 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 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 752/10000 (sedm set padesát dva deseti tisícin) na pozemcích parc. č. St. 89/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 89/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 89/4 (zastavěná plocha a nádvoří), včetně příslušenství, vše v kat. území Maršov I, obec Svoboda nad Úpou, okres Trutnov, zapsáno na LV 1089,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 752/10000 (sedm set padesát dva deseti tisícin) na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/1 (LV 1089), na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/3 (LV 1089) a na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 89/4 (LV 1089), včetně příslušenství, vše v kat. území Maršov I, obec Svoboda nad Úpou, okres Trutnov, zapsáno na LV 1045.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A), B) - nezjištěny.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A), B) - nezjištěny.

V Praze 29.10.2018

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

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MŠpr 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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17065 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

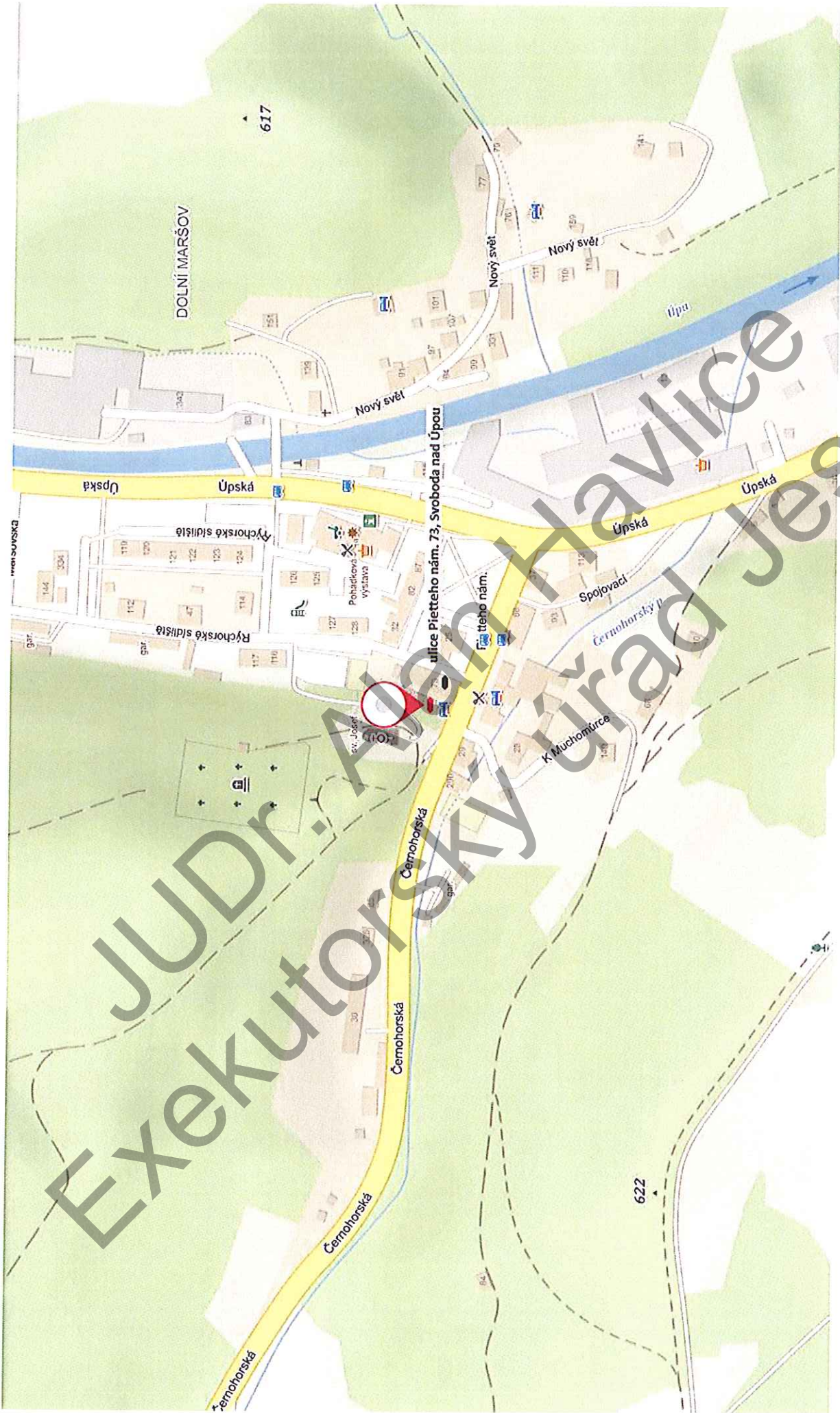
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1045	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1089	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník



JUDr. Alan Hlavice
Exekutorský úřad Jeseník





JUDr. Mgr. Havlíčce
Exekutorský úřad Jeseník

