

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22782

NEMOVITÁ VĚC: Horská chata Strážné

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Strážné, k.ú. Strážné

Adresa: č.p. 152, 543 52 Strážné

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 003 EX 13/22 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

18 519 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 26.5.2022

Datum místního šetření: 26.4.2022

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 26.5.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 152 Strážné, způsob využití: bydlení a pozemků parc. č. 2791 (ostatní plocha), parc. č. 2796/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 2797 (ostatní plocha), vše v kat. území Strážné, obec Strážné, část obce Strážné, okres Trutnov, zapsáno na LV 196.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.4.2022 pod č.j. 003 EX 13/22-26.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.4.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- vyrozumění o ohledání ze dne 14.4.2022.
- znalecký posudek ze dne 30.12.2020.
- územní plán obce.

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

NÁLEZ

Místopis

Obec Strážné se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 7 km severně od města Vrchlabí, cca 17 km jižně od města Špindlerův Mlýn a cca 25 km severozápadně od města Janské Lázně. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci má ordinaci stomatolog. V obci se dále nachází pošta, restaurace a horská služba. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní části obce Strážné č.p. 152 v obytné a rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Strážné, Hořejší Vrchlabí“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 3004 Obec Strážné, č. p. 129, 54352 Strážné

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící přízemní horská chata s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je v 1. PP zděná, v přízemí a podkroví je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Dům má obdélníkový půdorys. Fasáda domu není zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Krov střechy je dřevěný. Střecha domu je opatřena vikýři a bleskosvodem. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Okna v přízemí jsou opatřena dřevěnými okenicemi. Vchodové dveře domu jsou plechové, bezpečnostní. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP domu se nachází chodba (27,70 m²), hala (20,85 m²), schodiště (7,80 m²), sklad (9,80 m²), technická místnost (34,35 m²), technická místnost (10,00 m²), technická místnost (10,20 m²), technická místnost (14,90 m²), společenská místnost (72,70 m²), WC (1,05 m²), WC (1,04 m²) a předsíň WC (1,83 m²). V přízemí domu je zádveří (6,67 m²), chodba (12,67 m²), předsíň (2,90 m²), kuchyň (7,02 m²), společenská místnost (24,67 m²); apartmán 1-2 (5 lůžek): předsíň (2,90 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,67 m²), pokoj (12,00 m²) a pokoj (11,78 m²); apartmán 3-4 (5 lůžek): předsíň (6,67 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,67 m²), pokoj (12,00 m²) a pokoj (11,78 m²); apartmán 5-6 (5 lůžek): předsíň (6,67 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,67 m²), pokoj (12,00 m²) a pokoj (11,78 m²). V podkroví domu je chodba (11,64 m²), technická místnost (1,95 m²), kuchyň (1,19 m²); apartmán (privat/správce): předsíň (7,44 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,46 m²), pokoj (11,90 m²) a pokoj (11,99 m²); apartmán 7 (3 lůžka): předsíň (2,81 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,46 m²) a pokoj (12,06 m²); apartmán 11 (3 lůžka): předsíň (4,97 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,46 m²) a pokoj (18,00 m²) a apartmán 8 (4 lůžka): předsíň (4,97 m²), WC (1,42 m²), koupelna (2,46 m²) a pokoj (18,00 m²). Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické a dřevěné.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Voda je čerpána ze studny s vodárnou. Vytápění budovy je ústřední elektrické, dvěma kotli s rozvody do radiátorů a zásobníky teplé vody.

Na pozemku parc. č. St. 384 stojí stavba horské chaty č.p. 152. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 574 m². Pozemky parc. č. St. 384 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2791 (ostatní plocha), parc. č. 2796/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 2797 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou středně svažité, travnaté a udržované. Na pozemcích se nachází studna, zpevněné plochy, porosty, dřevěná kolna a dřevník. V územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy přírodní a plochy smíšené obytné - rekreační. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3004 ve vlastnickém právu obce Strážné.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je dřevník a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.4.2022. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl poskytnut znalecký posudek 30.12.2020.

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
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 14.5.1998, vklad ze dne 20.8.1998 strpění vstupu a vjezdu na parcelu za účelem údržby a oprav stavby kanalizačního řádu v rozsahu geometrického plánu č. 126-746/94b pro obec Strážné pozemek parc. č. 2796/1.

ZNALECKÝ POSUDEK

Horská chata

1. Porovnávací hodnota

1.1. Horská chata č.p. 152 Strážné

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	980,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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.

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 K1 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: Horská chata Strážné
Lokalita: č.p. 161
Popis: Dům nacházející se v obci Strážné. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 140 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 309 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 3 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,78
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
11/2021

Cena
15 550 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,79

Upravená cena
12 284 500 Kč

Název: Horská chata Strážné
Lokalita: č.p. 213
Popis: Dům nacházející se v obci Strážné. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 245 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 250 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 245,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,88
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2020

Cena
12 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90

Upravená cena
11 691 000 Kč

Název:	Rodinný dům Strážné	
Lokalita:	č.p. 195	
Popis:	Dům nacházející se v obci Strážné. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 946 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 250 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	946,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,10
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		0,95
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00
K6 Celkový stav		0,90
K7 Vliv pozemku		1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
12 500 000 Kč	0,94	11 750 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 3/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	11 691 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 908 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 284 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	11 908 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 908 500 Kč

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Strážné

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Strážné, zdroj realizovaný prodej z 12/2020			
Lokalita:	parc. č. 1986/4			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1986/4, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 3 906 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
800 000	3 906	204,81	1,10	225,29

Název:	Pozemky Dolní Dvůr, zdroj realizovaný prodej z 1/2022			
Lokalita:	parc. č. 84 a parc. č. 85			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 84 a parc. č. 85, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 5 900 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 100 000	5 900	186,44	1,00	186,44

Zjištěná průměrná jednotková cena

205,87 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2791	1 691	206,00		348 346
trvalý travní porost	2796/1	20 492	206,00		4 221 352
trvalý travní porost	2796/2	8 716	206,00		1 795 496
ostatní plocha	2796/3	884	206,00		182 104
ostatní plocha	2797	310	206,00		63 860
Celková výměra pozemků		32 093	Hodnota pozemků celkem		6 611 158

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 14.5.1998, vklad ze dne 20.8.1998 strpění vstupu a vjezdu na parcelu za účelem údržby a oprav stavby kanalizačního řádu v rozsahu geometrického plánu č. 126-746/94b pro obec Strážné pozemek parc. č. 2796/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

ODŮVODNĚNÍ

Horská chata

1. Porovnávací hodnota

1.1. Horská chata č.p. 152 Strážné

11 908 500,- Kč

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Strážné

6 611 158,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota

11 908 500 Kč

Hodnota pozemku

6 611 158 Kč

Věcné břemeno

10 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

18 519 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůpětsetdevatenácttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. St. 384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 152 Strážné, způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 2796/4 (trvalý travní porost),

B) pozemků parc. č. 2791 (ostatní plocha), parc. č. 2796/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2796/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 2797 (ostatní plocha), vše v kat. území Strážné, obec Strážné, část obce Strážné, okres Trutnov, zapsáno na LV 196.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) kolna, dřevník.

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 11.907.000,- Kč.

B) v objektivní zaokrouhlené výši 6.612.000,- Kč.

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

A) nezjištěny.

B) Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) ze dne 14.5.1998, vklad ze dne 20.8.1998 strpění vstupu a vjezdu na parcelu za účelem údržby a oprav stavby kanalizačního řádu v rozsahu geometrického plánu č. 126-746/94b pro obec Strážné pozemek parc. č. 2796/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši 11.907.000,- Kč.

B) v objektivní zaokrouhlené výši 6.602.000,- Kč.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 196	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	12
Snímek ortofotomapy	1

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22782 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 26.5.2022

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2022 04:02:00

Vyholoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 13/22 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579696 Strážné

Kat.území: 756644 Strážné

List vlastnictví: 196

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
VOLMAR, spol.s r.o., Dlouhá 730/35, Staré Město, 11000 Praha 1	48025640	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 384	574	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
<i>Součástí je stavba: Strážné, č.p. 152, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 384</i>				
2791	1691	ostatní plocha	neplodná půda	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
2796/1	20492	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
2796/2	8716	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
2796/3	884	ostatní plocha	ostatní komunikace	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
2796/4	406	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
2797	310	ostatní plocha	neplodná půda	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 14.5.1998, vklad ze dne 20.8.1998

strpění vstupu a vjezdu na parcelu za účelem údržby a oprav stavby kanalizačního řádu v rozsahu geometrického plánu č. 126-746/94b

Oprávnění pro

Obec Strážné, č.p. 129, 54352 Strážné, RČ/IČO: 00580180

Povinnost k

Parcela: 2796/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2022 04:02:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579696 Strážné

Kat.území: 756644 Strážné

List vlastnictví: 196

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3135/1998.

POLVZ:132/1998

Z-14000132/1998-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 5 000 000,00 Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 20.5.2020 do výše 2 500 000,00 Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 384, Parcela: 2791, Parcela: 2796/1, Parcela: 2796/2, Parcela: 2796/3, Parcela: 2796/4, Parcela: 2797

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2010.

V-3592/2010-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 6.311.372,00 Kč

Oprávnění pro

Revolution Hair s.r.o., Senovážné náměstí 978/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24814822

Povinnost k

Parcela: St. 384, Parcela: 2791, Parcela: 2796/1, Parcela: 2796/2, Parcela: 2796/3, Parcela: 2796/4, Parcela: 2797

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 čj. 003 EX-173/2020 -11 ze dne 22.05.2020. Právní moc ke dni 25.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2020 16:51:18. Zápis proveden dne 21.07.2020.

V-4515/2020-610

Pořadí k 07.05.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

VOLMAR, spol.s r.o., Dlouhá 730/35, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 48025640

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 13/22-13 k 48 EXE-34/2022 59 ze dne 18.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 20:07:36. Zápis proveden dne 24.02.2022; uloženo na prac. Praha

Z-7754/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2022 04:02:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579696 Strážné

Kat.území: 756644 Strážné

List vlastnictví: 196

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu**Povinnost k*

Parcela: St. 384, Parcela: 2791, Parcela: 2796/1, Parcela: 2796/2, Parcela: 2796/3, Parcela: 2796/4, Parcela: 2797

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 čj. 003 EX-13/2022 -17 ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 20:07:27. Zápis proveden dne 24.02.2022; uloženo na prac. Trutnov
Z-820/2022-610

*Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajský soud v Hradci Králové čj. 47 Co-180/2018 -1248 ze dne 25.02.2020. Právní moc ke dni 23.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:58:16. Zápis proveden dne 28.04.2020.

V-2408/2020-610

Pro: VOLMAR, spol.s r.o., Dlouhá 730/35, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 48025640

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2796/1	94068	20492
2796/2	94068	8716
2796/4	94068	406

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotožil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.03.2022 06:00:11





























