

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 30/4550/2019

o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 9899 a na LV č. 9898 (byt č. 411/1 a byt č. 411/3, vymezené v budově: Střední Předměstí, č.p. 411, rodinný dům, na stavební parcele č. 1554, včetně podílu o velikosti 5000/10000 (1/2) na společných částech domu čp. 411 a podílů o velikosti 5000/10000 (1/2) na stavební parcele č. 1554-zastavěná plocha a nádvoří), na LV č. 3950 (stavební parcela č. 4421-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, garáž) a na LV č. 2251 (pozemková parcela č. 2206/6-zahrada) pro katastrální území a obec Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Objednavatel posudku:

Mgr. Tomáš Voborník
Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku:

195 EX 774/17 - zjištěná cena a cena obvyklá (tržní v čase a místě obvyklá)

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

3.května 2019

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 24 stran textu a 9 stran příloh.

V Novém Městě nad Metují, dne 10.května 2019

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovitých věcí

Předmětem posudku je cena zjištěná a cena obvyklá nemovitostí zapsaných na LV č. 9899 a na LV č. 9898 (byť č. 411/1 a byť č. 411/3, vymezené v budově: Střední Předměstí, č.p. 411, rodinný dům, na stavební parcele č. 1554, včetně podílu o velikosti 5000/10000 (1/2) na společných částech domu čp. 411 a podílu o velikosti 5000/10000 (1/2) na stavební parcele č. 1554-zastavěná plocha a nádvoří), na LV č. 3950 (stavební parcela č. 4421-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, garáž) a na LV č. 2251 (pozemková parcela č. 2206/6-zahrada) pro katastrální území a obec Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Bytové jednotky č. 411/1 a č. 411/3 se nacházejí v domě čp. 411 v ulici Tkalcovská.

Původní vila je užívána od roku 1928. Jedná se o samostatný objekt se stanovou střechou s vikýři.

Objekt je plně podsklepený, v I.NP se nachází byť č. 1, v II.NP se nachází byť č. 2, v III.NP se nachází byť č. 2 (byť č. 2 je mezonetový, ale není propojený schodištěm v bytě) a byť č. 3 (mezonetový se schodištěm do podkrovní).

Obvodové kce jsou zděné, suterén z pískovcových kopáků, strop nad suterénem nespálný, nadzemní podlaží dřevěné trámové stropy s podhledy, krytina eternitové šablony, okna v části plastová, omítky štukované, fasáda škrábaná břizolitová, bleskosvod, vybavení koupelen standartní, keramické obklady, vybavení kuchyní standartní.

Byť č. 1 byl v roce 2009 rekonstruován. Byť č. 3 byl v 2012 rekonstruován.

Stavební parcela č. 4421, jejíž součástí je stavba - garáž, se nachází vedle rodinného domu čp. 411. Postavena byla v roce 1956.

Okolo domu čp. 411 je zahrada č. par. 2206/6.

Město Trutnov je bývalé okresní město, které má veškerou infrastrukturu.

Město Trutnov se nachází v podhůří Krkonoš.

Přístup a příjezd je z místní komunikace - ulice Tkalcovská.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 195 EX 774/17-57, ze dne 22.2.2019
- Usnesení č.j. 195 EX 774/17-58, ze dne 22.2.2019
- Výpis z KN, LV č. 9899 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 14.2.2019 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 14.2.2019
- Výpis z KN, LV č. 3950 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 14.2.2019 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 14.2.2019
- Výpis z KN, LV č. 2251 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 14.2.2019 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 14.2.2019
- Nahlížení do KN LV č. 9898
- kopie katastrální mapy
- Komentář k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů, vydaný MF ČR dne 8.3.2011
- údaje sdělené na MěÚ v Trutnově
- starší znalecký posudek č. 1620-65/87 ze dne 25.5.1987, vypracovaný znalcem Oldřichem Žďánským

- údaje sdělené nájemci bytů
- údaje sdělené paní MUDr. Jitkou Weyskrabovou (vlastnicí bytu č. 411/2)
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- fotodokumentace ze dne 3.5.2019
- prohlídka dne 3.5.2019
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

A1) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 9899 pro katastrální území a obec Trutnov zapsáni:

SJM Michal Voříšek, nar. 8.10.1969 a Ivana Maděrová, nar. 14.5.1967

A2) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 9898 pro katastrální území a obec Trutnov zapsáni:

SJM Michal Voříšek, nar. 8.10.1969 a Ivana Maděrová, nar. 14.5.1967	- 1/2
MUDr. Jitka Weyskrabová, nar. 5.8.1948	- 1/2

B) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 3950 pro katastrální území a obec Trutnov zapsáni:

SJM Michal Voříšek, nar. 8.10.1969 a Ivana Maděrová, nar. 14.5.1967

C) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako podíloví spoluvlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 2251 pro katastrální území a obec Trutnov zapsáni:

SJM Michal Voříšek, nar. 8.10.1969 a Ivana Maděrová, nar. 14.5.1967	- 1/2
MUDr. Jitka Weyskrabová, nar. 5.8.1948	- 1/2

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Skupina 1 - byt č. 411/1

1. 1) Stavební parcela č. 1554-podíl
1. 2) Byt č. 411/1

2) Skupina 2 - byt č. 411/3

2. 1) Stavební parcela č. 1554-podíl
2. 2) Byt č. 411/3

3) Skupina 3 - garáž

3. 1) Stavební parcela č. 4421
3. 2) Garáž

4) Skupina 4 - par. č. 2206/6-zahrada

4. 1) Zahrada č. 2206/6
4. 2) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ-ZJIŠTĚNÁ CENA

2.1 Skupina 1 - byt č. 411/1

2.1.1 Stavební parcela č. 1554

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.1.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.01
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00

9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak	-0.01
----------------------	-------

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

2.1.1.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

2.1.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	609,-
Index cenového porovnání		x 1.0490
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 1.060$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	638,84
Cena za celou výměru 207.00 m ²	= Kč	132.240,09
Započtení spoluhl.podílu 3259/10000	= Kč	43.097,05
Stavební parcela č. 1554 – podíl	Cena celkem Kč	43.097,-

2.1.2 Byt č. 411/1

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Byt č. 411/1 o velikosti 3+kk o velikosti 102,90 m² s příslušenstvím umístěný v I.NP se skládá z:

Kuchyně	44,54 m ²
Pokoj č. 1	11,00 m ²
Pokoj č. 2	11,17 m ²
Chodba	9,57 m ²
koupelna	5,95 m ²
Šatna	3,67 m ²
Sklep	17,00 m ²
Celková plocha	102,90 m ²

Vybavení bytu: sklokeramická varná deska + vestavěná trouba, myčka, vestavná lednice, kuchyňská linka, 1xkrbová kamna, vestavěné skříně ve sklepě, skříně v šatně, koupelnové skříňky, 1x vodoměr, vana, umyvadlo, 2 vodovodní baterie, WC mísa s nádrží

Součástí bytu je: elektroinstalace, rozvody topení (vyjma stoupaček), rozvody vody + odpadů (kromě stoupaček), vnitřní okna a dveře, terasa

Hranici jednotky tvoří: vstupní dveře do bytu, příp. do příslušenství, umístěného mimo byt včetně zárubně, rozvody studené a teplé vody po uzávěry v bytě, rozvody elektřiny po bytový rozvaděč, vnitřní plochy stěnových plášťů včetně oken, skleněných výplní a zábradlí balkónu a vnitřních stavebních konstrukcí ohraničujících jednotku

Společné části domu čp. 411 tvoří: hlavní vodorovné a svislé kce, základy, střecha včetně oplechování a svodů, vchody, schodiště, chodby, balkón, výměňková stanice, sklad, okna a dveře vnitřních prostor, hlavní rozvody teplé a studené vody, kanalizace, topení, elektřiny, zvonkového vedení, a to včetně přípojek, rozvody vody, kanalizace, elektřiny ve společných prostorech, propoj teplé a vratné větve TUV, hromosvody, požární hydranty, STA

Spoluvlastnický podíl v rozsahu 3259/10000 na společných částech domu čp. 411 na stavební parcele č. 1554 a spoluvlastnický podíl v rozsahu 3259/10000 na stavební parcele č. 1554.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

2.1.2.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852

25. Ostatní			
chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852
			-0.1352

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.1352) = 0.9270$$

2.1.2.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.7000
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 91 let)		
Celkem *		0.13

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + 0.13) \times 0.7 = 0.791$$

2.1.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	13.863,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.791
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 1.060
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	11.507,40
Cena za celou podlahovou plochu 102.90 m ²	= Kč	1.184.111,36
Byt č. 411/1	Cena celkem Kč	1.184.111,-
Skupina 1 - byt č. 411/1	Cena celkem Kč	1.227.208,-

2.2 Skupina 2 - byt č. 411/3

2.2.1 Stavební parcela č. 1554

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.2.1.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.01
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

2.2.1.3 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

2.2.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	609,-
Index cenového porovnání		x 1.0490
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.990 x 1.060		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	638,84
Cena za celou výměru 207.00 m ²	= Kč	132.240,09
Započtení spoluhl.podílu 1741/10000	= Kč	23.023,-
Stavební parcela č. 1554 - podíl	Cena celkem Kč	23.023,-

2.2.2 Byt č. 411/3

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.2.2.1 Popis

Byt č. 411/3 o velikosti 3+kk o velikosti 54,99 m² s příslušenstvím umístěný v III.NP se skládá z:

Pokoj	23,66 m ²
Pokoj	15,59 m ²
Pokoj	13,83 m ²
koupelna	1,91 m ²
Celková plocha	54,99 m ²

Vybavení bytu: sklokeramická varná deska + vestavěná trouba, kuchyňská linka, vana, umyvadlo, 2 vodovodní baterie, WC mísa s nádrží

Součástí bytu je: elektroinstalace, rozvody topení (vyjma stoupaček), rozvody vody + odpadů (kromě stoupaček), vnitřní okna a dveře

Hranici jednotky tvoří: vstupní dveře do bytu, příp. do příslušenství, umístěného mimo byt včetně zárubně, rozvody studené a teplé vody po uzávěry v bytě, rozvody elektřiny po bytový rozvaděč, vnitřní plochy stěnových plášťů včetně oken, skleněných výplní a zábradlí balkónu a vnitřních stavebních konstrukcí ohraničujících jednotku

Společné části domu čp. 411 tvoří: hlavní vodorovné a svislé kce, základy, střecha včetně oplechování a svodů, vchody, schodiště, chodby, balkón, výměňíková stanice, sklad, okna a dveře vnitřních prostor, hlavní rozvody teplé a studené vody, kanalizace, topení, elektřiny, zvonkového vedení, a to včetně přípojek, rozvody vody, kanalizace, elektřiny ve společných prostorách, propoj teplé a vratné větve TUV, hromosvody, požární hydranty, STA

Spoluvlastnický podíl v rozsahu 1741/10000 na společných částech domu čp. 411 na stavební parcele č. 1554 a spoluvlastnický podíl v rozsahu 1741/10000 na stavební parcele č. 1554.

2.2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

2.2.2.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
20.	Vnitřní plynovod			
	chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
24.	Výtahy			
	chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní			
	chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852
				-0.1352

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.
 $K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.1352) = 0.9270$

2.2.2.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - s výhledem	3	0.03
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b) Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 91 let)	2	0.7000
Celkem *		0.13
* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává		

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + 0.13) \times 0.7 = 0.791$$

2.2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	13.863,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.791
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 1.060
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	11.507,40
Cena za celou podlahovou plochu 54.99 m ²	= Kč	632.791,87
Byt č. 411/3	Cena celkem Kč	632.792,-
Skupina 2 - byt č. 411/3	Cena celkem Kč	655.815,-

2.3 Skupina 3 - garáž

2.3.1 Stavební parcela č. 4421

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.3.1.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.01
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

2.3.1.3 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	1	0.00
5. Parkovací možnosti Omezené parkovací možnosti	1	0.00
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	5	0.00
7. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.00
Celkem *		0.04
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.8 = 0.832$$

2.3.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	609,-
Index cenového porovnání		x 0.8240
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 0.832$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	501,82
Cena za celou výměru 20.00 m ²	= Kč	10.036,32
Stavební parcela č. 4421	Cena celkem Kč	10.036,-

2.3.2 Garáž

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

2.3.2.1 Popis

Přízemní nepodsklepená garáž s plochou střechou, rok 1956.

Obvodové kce zděné, střecha pultová, podlaha betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá. Stav úměrný stáří.

2.3.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $5.80 \times 3.20 \times (2.60 + 3.10) \times 0.5 = 52.90 \text{ m}^3$

2.3.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 \times n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Dveře chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
				-0.16112

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 \times n) = 1 + (0.54 \times -0.16112) = 0.9130$$

2.3.2.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
1. Druh stavby Samostatně stojící	2	0.00
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Bez vybavení	1	-0.05
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez příslušenství	2	-0.01
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.685+0 pro stáří 63 let)	2	0.6850
Celkem *		-0.06
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává		

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.06) \times 0.685 = 0.644$$

2.3.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	1.764,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.644
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 0.832

Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	935,71
Cena za celý obestavěný prostor 52.90 m ³	= Kč	49.499,26

Garáž	Cena celkem Kč	49.499,-
--------------	-----------------------	-----------------

Skupina 3 - garáž	Cena celkem Kč	59.535,-
--------------------------	-----------------------	-----------------

2.4 Skupina 4 - par. č. 2206/6-zahrada

2.4.1 Zahrada č. 2206/6

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.4.1.1 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.4.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	609,-
Index cenového porovnání		x 1.0490
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 1.060$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	638,84
Cena za celou výměru 646.00 m ²	= Kč	412.691,29
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	206.345,65
Zahrada č. 2206/6 – podíl 1/2	Cena celkem Kč	206.346,-

2.4.2 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem – podíl 1/2

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.4.2.1 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební parcela č. 1554	207.00	43097.00
2.	Stavební parcela č. 1554	207.00	23023.00
3.	Stavební parcela č. 4421	20.00	10036.00
4.	Zahrada č. 2206/6	646.00	206346.00
Celková výměra a cena		1080.00	282502.00
Jednotková cena pozemků = 282502.00 / 1080.00 = 261.5759			

2.4.2.2 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (60.00 m ² x 261,58 Kč/m ²)	= Kč	15.694,56
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	1.020,15
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem – podíl	Cena celkem Kč	1.020,-

Skupina 4 - par. č. 2206/6-zahrada	Cena celkem Kč	207.366,-
---	-----------------------	------------------

3. REKAPITULACE-ZJIŠTĚNÁ CENA

1) Skupina 1 - byt č. 411/1

1. 1) Stavební parcela č. 1554 - podíl Kč 43.097,-

1. 2) Byt č. 411/1 Kč 1.184.111,-

1) Skupina 1 - byt č. 411/1 Kč 1.227.208,-

2) Skupina 2 - byt č. 411/3

2. 1) Stavební parcela č. 1554 - podíl Kč 23.023,-

2. 2) Byt č. 411/3 Kč 632.792,-

2) Skupina 2 - byt č. 411/3 Kč 655.815,-

3) Skupina 3 - garáž

3. 1) Stavební parcela č. 4421 Kč 10.036,-

3. 2) Garáž Kč 49.499,-

3) Skupina 3 - garáž Kč 59.535,-

4) Skupina 4 - par. č. 2206/6-zahrada

4. 1) Zahrada č. 2206/6 - podíl Kč 206.346,-

4. 2) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem - podíl Kč 1.020,-

4) Skupina 4 - par. č. 2206/6-zahrada – podíl 1/2 Kč 207.366,-

Zjištěná výsledná cena Kč 2.149.924,-

Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky Kč 2.149.920,-

Slovy: Dvamilionyjednostočtyřicetdevětstisícdevětsetdvacet Kč

4. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na LV č. 9899 a na LV č. 9898 (byt č. 411/1 a byt č. 411/3, vymezené v budově: Střední Předměstí, č.p. 411, rodinný dům, na stavební parcele č. 1554, včetně podílu o velikosti 5000/10000 (1/2) na společných částech domu čp. 411 a podílů o velikosti 5000/10000 (1/2) na stavební parcele č. 1554-zastavěná plocha a nádvoří), na LV č. 3950 (stavební parcela č. 4421-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, garáž) a na LV č. 2251 (pozemková parcela č. 2206/6-zahrada) pro katastrální území a obec Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství nejsou zapsána žádná věcná břemena.

Na listech vlastnictví v části CLV jsou zapsána Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zahájení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí. Nejedná se o věcná břemena, ale pouze o omezení převodu.

Věcné břemeno	0,-Kč
---------------	-------

Na LV č. 9899 je v části B1 LV zapsáno právo uložení kanalizační přípojky, vstup a vjezd za účelem konání pracovní činnosti souvisejících se zajištěním provozu přípojky v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 3167-160/2006 pro jednotky 411/1 a 411/3.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

Pro zjištění výše obvyklé ceny nemovitostí jsou všeobecně užívány tři skupiny metod – porovnávací, nákladová a výnosová.

Porovnávací metoda je obvykle tou nejlepší a nejvhodnější, protože „mapuje“ trh v místě a čase. Pro použití této metody je ale nutné, aby se se srovnatelnými nemovitostmi obchodovalo a údaje o realizovaných obchodech musejí být informace dostupné. Ze všech metod bývá porovnávací metoda nejpřesnější.

Nákladová metoda hledá vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatnění na trhu.

Výnosová metoda hledá vztah mezi výnosem z majetku a jeho cenou. Zde rozlišujeme vztah nákladové nájemné a ekonomické nájemné. Používá se hlavně při stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro prodej.

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Předmětem zjištění ceny obvyklé (tržní v čase a místě obvyklé) jsou nemovitosti:

byty č. 411/1 a č. 411/3, vymezené v budově: Střední Předměstí, č.p. 411, rodinný dům, na stavební parcele č. 1554 včetně podílu na společných částech budovy č. 411 a pozemku č. par. 1554 a příslušenství, tj. venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí – přípojka elektro, přípojka vodovodu, teplovodu, zpevněné plochy, oplocení, plotová brána a branka)

stavební parcela č. 4421-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, garáž

pozemková parcela č. 2206/6-zahrada a příslušenství, tj. trvalé porosty (podíl o velikosti 1/2)

Pro objektivní stanovení **ceny tržní (obvyklé v čase a místě)** jsem čerpal informace z vlastní databáze realizovaných prodejů, informace z obecních a městských úřadů, informace z katastrálních pracovišť a od realitních kancelářích působících v regionu)

POROVNÁVACÍ METODA:

A) **Realizované** prodeje (R) bytů v Trutnově:

Nepodařilo se zjistit realizované prodeje bytů v OV ve zděném domě.

B) Nabídky bytů v Trutnově (N1-N8) (realitní server sreality):

- 1) Ulice Královédvorská, část Horní Předměstí, prodej bytu v rodinné vile s 3 byty, velikost 3+1, 111 m², OV, byt po rozsáhlé rekonstrukci, plastová okna, plynový kotel, k bytu patří dále samostatná garáž vedle domu (není v podlahové ploše bytu), krásná zahrada
Nabídková cena: 3.450.000,-Kč (cca 31.080,-Kč/m²)
Realitní makléř: RAKO reality IN s.r.o., Trutnov
Dle realitní makléřky neprodali v předcházejících 12 měsících žádný byt v cihelném domě, bytů je nedostatek, ceny jsou hodně navýšené, obvyklá cena tohoto bytu je dle jejího názoru ve výši cca 2.900.000,-Kč.
Prodali byt v panelovém domě 3+1, 75 m², za cenu 1.800.000,-Kč.
- 2) Ulice Sokolská, část Poříčí, prodej bytu ve zděném bytovém domě – rohový řadový dům, OV, velikost 3+1, 70 m², byt po rekonstrukci v roce 2018, plastová okna, nové podlahy, zrekonstruovaná koupelna – sprchový kout, toaleta, nová kuchyňská linka,
Nabídková cena: 1.420.000,-Kč (cca 20.285,-Kč/m²)
Realitní makléř: M&M reality Praha
- 3) Ulice Náchodská, část Poříčí, prodej bytu ve zděném bytovém domě s celkem 4 bytovými jednotkami, OV, velikost 3+1, 81 m², byt po rekonstrukci, plastová okna, nové podlahy, zrekonstruovaná koupelna – sprchový kout, toaleta, nová kuchyňská linka,
Nabídková cena: 1.399.000,-Kč (cca 17.270,-Kč/m²)
Realitní makléř: NEXT REALITY, Trutnov
- 4) Ulice Chodská, část Horní Předměstí, prodej bytu v nově budovaném bytovém komplexu s 31 byty. Atraktivní lokalita bývalých „KASÁREN“, šestipodlažní pavlačová budova, velikost 3+kk, 70 m², OV, možno dále zakoupit garážové stání v suterénu domu.
Nabídková cena: 2.911.000,-Kč (cca 41.585,-Kč/m²)
Realitní makléř: RAKO reality IN s.r.o., Trutnov
- 5) Ulice Břečtejnská, část Horní Předměstí, prodej bytu v původním stavu určený k rekonstrukci, velikost 1+1, 45 m², OV,
Nabídková cena: 940.000,-Kč (cca 20.888,-Kč/m²)
Realitní makléř: EVROPA realitní kancelář Hradec Králové
- 6) Ulice Blanická, část Střední Předměstí, prodej bytu po rekonstrukci, velikost 2+1, 57 m² + 25 m² půda (není v podlahové ploše bytu), OV, k bytu patří i podíl na zahradě za domem
Nabídková cena: 1.690.000,-Kč (cca 29.650,-Kč/m²)
Realitní makléř: K reality, Nový Bydžov
- 7) Ulice Břečtejnská, část Horní Předměstí, prodej bytu v částečně původním stavu – pouze nová plastová okna, velikost 2+ kk, 46 m², OV,
Nabídková cena: 1.145.000,-Kč (cca 24.890,-Kč/m²)
Realitní makléř: RBD reality, Trutnov

- 8) Ulice Šárka, část Střední Předměstí, prodej bytu před rekonstrukcí, byt se nachází v domě z první republiky, ve druhém patře, velikost 2+kk, 48 m², OV, k bytu patří i podíl na zahradě za domem
Nabídková cena: 900.000,-Kč (cca 18.750,-Kč/m²)
Realitní makléř: M&M reality Praha

Toto je statistika ze dne 9.5.2019. Realitní server sreality.cz je největší realitní server v České republice. Inzeruje na něm cca 2.550 realitních kanceláří a developerských firem.

Vyhodnocení objektů porovnávacím způsobem:

Ozn.	Cena/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
N1	31.080,-	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	27.970,-
N2	20.285,-	1,1	1,05	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0395	21.085,-
N3	17.270,-	1,1	1,05	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0395	17.950,-
N4	41.585,-	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	0,729	30.315,-
N5	20.888,-	1,0	1,1	1,15	1,0	0,9	1,1	1,25235	26.160,-
N6	29.650,-	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	0,99	29.350,-
N7	24.890,-	1,05	1,1	1,1	1,0	0,9	1,05	1,2006225	29.883,-
N8	18.750,-	1,05	1,1	1,2	1,0	0,9	1,15	1,43451	26.900,-

Nabídku N3 vyřazuji dle metodiky MF ČR - extrém.

Průměrná cena 191.663,-/7 = 27.380,-Kč/m²

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost objektu

K3 – koeficient úpravy na celkový stav

K4 – koeficient úpravy dle typu konstrukcí objektu

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

Cena obvyklá nemovitosti - bytu č. 411/1 jako celku porovnávací metodou je po zaokrouhlení ve výši cca 2.820.000,-Kč.

Protože byt č. 411/3 je mezonetový byt a má šikmé stěny, tím je částečně snížený užitný prostor, snižují obvyklou cenu za 1 m² o celkem 20%, tj. cena za 1 m² uvažují ve výši 21.904,-Kč.

Cena obvyklá nemovitosti - bytu č. 411/3 jako celku porovnávací metodou je ve výši cca 1.200.000,-Kč.

V porovnávací metodě uvažují, že se jedná o nemovitosti volné, tj. nezatížené věcnými břemeny a nájem.

VÝNOSOVÁ METODA: objekt i byty jsou v dobrém technickém stavu, byty jsou pronajímány. S výnosovou metodou ale neuvažují.

A) **Realizované** prodeje (R) garáží v Trutnově:

Nepodařilo se zjistit realizované prodeje garáží.

B) **Nabídky** garáží v Trutnově (N) (realitní server sreality):

Na realitním serveru sreality nejsou žádné nabídky garáží.

Dle vlastních zkušeností se obvyklé ceny samostatných garáží pohybují v cenových relacích 80-150 tis. Kč. V tomto případě je přístup a příjezd ke garáži po pozemkové parcele č. 2206/6-zahrada. Pro vlastníka tohoto pozemku nebude problém s příjezdem do garáže. Pro vlastníka garáže, který nebude mít podíl na pozemkové parcele č. 2206/6, bude problém s příjezdem. Pokud bude vlastník pozemku č. 2206/6 bránit příjezdu do garáže, bude se muset vlastník garáže domoci věčného břemene příjezdu soudní cestou. To přinese nemalé náklady a VB bude pravděpodobně zřízeno za úplaty. Proto cena obvyklá garáže bude na spodní hranici, tj. cca 90 tis. Kč.

pozemková parcela č. 2206/6-zahrada a příslušenství, tj. trvalé porosty (podíl o velikosti ½)

A) **Realizované** prodeje (R) samostatných pozemků (**podíl o velikosti ½ na pozemkové parcele č. 2206/6-zahrada**) – zahrad užívaných jako jednotný funkční celek (JFC) se stavební parcelou v Trutnově:

Nepodařilo se zjistit realizované prodeje.

B) **Nabídky pozemků v JFC** v Trutnově (N) (realitní server sreality):

Na realitním serveru sreality nejsou žádné nabídky.

Dle vlastních zkušeností se obvyklé ceny podílů na pozemcích užívaných jako jednotné funkční celky se stavební parcelou, pohybují v rozmezí cca 55% až 60% ceny dle oceňovacího předpisu tj. cca 120 tis. Kč.

ZÁVĚR:

Stanovuji cenu obvyklou **bytu č. 411/1, včetně podílu na společných částech domu č. 411 a podílu na stavební parcele č. 1554 o velikosti 3259/10000** pro obec a katastrální území Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí – přípojka elektro, přípojka vodovodu, teplovodu, zpevněné plochy, oplocení, plotová brána a branka), tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

2.820.000,- Kč

Slovy: Dvámiliónyosmsetdvacetisíc Kč

Stanovuji cenu obvyklou **bytu č. 411/3, včetně podílu na společných částech domu č. 411 a podílu na stavební parcele č. 1554 o velikosti 1741/10000** pro obec a katastrální území Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí – přípojka elektro, přípojka vodovodu, teplovodu, zpevněné plochy, oplocení, plotová brána a branka), tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

1.200.000,- Kč

Slovy: Jedenmilióndvěstětisíc Kč

Stanovuji cenu obvyklou **stavební parcely č. 4421-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: bez čp/če, garáž**, pro obec a katastrální území Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. venkovní úpravy (přípojka elektro, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

90.000,- Kč

Slovy: Devadesátisíc Kč

Stanovuji cenu obvyklou **podílu o velikosti ½ na pozemkové parcele č. 2206/6-zahrada** pro obec a katastrální území Trutnov, kraj Královéhradecký a příslušenství tj. trvalé porosty, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

120.000,- Kč

Slovy: Jednostodvacetisíc Kč

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě (jedná se o stanovení vyvolávací ceny pro dražbu).

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 10.května 2019

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 30/4550/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena