

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19279

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b> | Jednotka č. 932/6, Byt Úpice                                      |
| Katastrální údaje:   | Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Úpice, k.ú. Úpice       |
| Adresa:              | Nová Závod' 932, 542 32 Úpice                                     |
| <b>OBJEDNAVATEL:</b> | EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor      |
| Adresa:              | Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník                              |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | Znalecká společnost s.r.o.  |
| Adresa:              | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město                     |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | Exekuční řízení č. j. 197 EX 20333/14 (ocenění stávajícího stavu) |



**OBVYKLÁ CENA**

**420 000 Kč**

Stav ke dni: 6.2.2020

Datum místního šetření: 23.1.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 6.2.2020



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 Úpice se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 6 km severozápadně od města Červený Kostelec, cca 17 km severovýchodně od města Dvůr Králové nad Labem a cca 9 km jihovýchodně od města Trutnov. Městem protéká řeka Úpa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Úpice v ulici Nová Závod' č.p. 932 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Úpice, Veselka“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

|  |   |   |   |                                     |                                  |                                  |
|--|---|---|---|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                    | <input 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 checked="" type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt                                | <input type="checkbox"/> garáže     | <input type="checkbox"/> jiné    |                                  |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                     | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                               | <input type="checkbox"/> ostatní    |                                  |                                  |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> veř. / vl. | <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD  | <input type="checkbox"/> železnice  | <input checked="" 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 - smíšená zástavba                                    |   |   |                                     |                                  |                                  |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace             | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |   |                                     |                                  |                                  |

### Přístup přes pozemky:

1216/16

MĚSTO ÚPICE, Pod městem 624, 54232 Úpice

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 12 jednotek (6 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová a dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 932/6 se nachází v budově č.p. 932 ve 3. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa, koupelny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| kuchyň        | 7,78 m <sup>2</sup>        |
| pokoj         | 19,42 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 13,25 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 11,36 m <sup>2</sup>       |
| předsíň       | 5,33 m <sup>2</sup>        |
| koupelna      | 2,58 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 0,88 m <sup>2</sup>        |
| sklep         | 7,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>celkem</b> | <b>67,80 m<sup>2</sup></b> |

K bytu patří lodžie (4,60 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 67,80 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1116/1 stojí bytový dům s č.p. 931, 932. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 338 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 1216/19 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 1116/1 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové výměře 1 728 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1216/16 ve vlastnickém právu města Úpice.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 23.1.2020 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.



## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno užívání pro pana Stanislava Prouzu s povinností k jednotce č. 932/6.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 932/6 Úpice

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 932/6 Úpice

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 67,80 m<sup>2</sup>

### 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 srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

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

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

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 11 841 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 15 430 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 19 782 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                            |
| Průměrná jednotková cena                                    | 15 430 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 67,80 m <sup>2</sup>       |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                | 1 046 154                  |
| Velikost spoluvlastnického podílu                           |                            |
|   | * 1,00 / 2,00 = 523 077,00 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů             | * 0,80 = 418 461,60        |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>418 462 Kč</b>          |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání pro pana Stanislava Prouzu s povinností k jednotce č. 932/6.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Byt - obvyklé nájemné: 72 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

72 000,- Kč/rok \* 100 % = 72 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 72 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

72 000,- Kč \* 10 let = 720 000,- Kč

**Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 720 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= 360 000,- Kč



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 932/6 Úpice

418 462,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

360 000,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**418 462 Kč**

**Věcné břemeno**

**360 000 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 skutečnými 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 24 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikostí, 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.

**Obvyklá cena**

**420 000 Kč**

slovy: Čtyřistadvacettisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 932/6 (byt) v budově Úpice č.p. 931, 932 (bytový dům, LV 2124) na pozemku parc. č. St. 1116/1 (LV 2124) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 1116/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1216/19 (trvalý travní porost) o velikosti 1/12 v kat. území Úpice, obec Úpice, část obce Úpice, okres Trutnov, zapsáno na LV 2671.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 420.000,- Kč.