

Znalecký posudek

číslo 5770-82/17

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

NEMOVITOST:	Bytová jednotka č. 128/8
Adresa nemovitosti:	Polní 128, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov
Katastrální údaje:	Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, k.ú. Trutnov, kód k.ú. 769029, LV č. 9410, 9285 Bytová jednotka č. 128/8 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 109517/816575 na společných částech domu č.p. 128 a stavební parcele č. 728
VLASTNÍK:	David Honců, Polní 128, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov



ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění obvyklé ceny
---------------	-----------------------

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	GAVLAS, spol. s r.o.
Adresa objednatele:	Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
		777 721 518		

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Miloš Holman
Adresa zhotovitele:	Pod Velbabou 1091, 542 32 Úpice

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
156 32 016	CZ5903111610	603 308 118	499 882 433	holmanmilos@seznam.cz

Datum místního šetření:	29.11.2016	Datum zpracování:	06.12.2017
-------------------------	------------	-------------------	------------

Počet stran: 7 Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 1

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: ☒ stavba dokončena v r. 1922 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav: ☐ novostavba ☒ udržovaná ☐ neudržovaná

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Bytová jednotka

Dům	Č. bytu	Typ	PP bytu	Balkon/lodžie	Terasa	Sklep	Garáž	Půda	Celková plocha jedn.	Obvyklá cena
			m ²	m ²	m ²	M ²	m ²	m ²	m ²	Kč/m ²
č.p. 128	128/8		73,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73,90	15 556

Konstrukce: ☒ zděné ☐ betonové ☐ montované ☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné
 Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydlení a podnikání ☐ částečně obsazen ☐ volný objekt
 Poloha: ☐ centrum ☐ kraj obce ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákup zóna ☐ mimo obec
 Přípojky: ☒ voda ☒ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☐ telefon ☒ zpev. příjezd
 Dostupnost: ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus ☐ dálnice ☒ sil. I/II/III. tř.
 Negat.vlivy okolí: ☐ dálnice/I.tř. ☐ železniční tr. ☐ podnik/trafo ☐ letiště ☒ zápl. oblast ☐ jiné

Požadavky objednatele

Vklad investic do nemovitosti v příštích obdobích: (nutno zohlednit v obecné ceně nemovitosti)

Očekávaný vklad investic v období	okamžité min	na dokončení	1-2 roků	5 roků
- rozpočet, odhad investic v Kč	0,-	0,-	0,-	0,-

PRODEJNOST NEMOVITOSTI:

☐ velmi dobrá ☒ průměrná ☐ obtížná
☐ (do 6 měsíců) ☒ (od 6 do 12 měsíců) ☐ (nad 1 rok)

Kupní cena

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 150 000,- Kč	
Výnosová hodnota	-	
Věcná hodnota / nákladová	1 060 000,- Kč	
Cena podle cen. předpisu č.	-	
Obvyklá cena	1 150 000,- Kč	
- z toho hodnota pozemků	120 000,- Kč	

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Ve městě Trutnov existuje rozvinutý realitní trh s byty a objekty k bydlení. V současné době na realitním trhu v segmentu bytů převyšuje poptávka nad nabídkou. Poptávka preferuje byty dobře umístěné a byty v dobrém stavebním stavu, jež je možné užívat bez nutných oprav a rekonstrukcí. Výhodou oceňovaného bytu je umístění v klidné lokalitě s docházkovou vzdáleností z centra města (500 m). Nevýhodou je zastaralá dispozice a provedení (velké navzájem průchodné místnosti, světlá výška 3,5 m) a mírně zhoršený stavební stav bytu a společných částí domu.
 Pro oceňovanou nemovitost lze uvažovat průměrnou prodejnost.
 Pro stanovení obvyklé ceny je určující hodnota získaná metodou porovnávací, tj. 1 150 000,- Kč.

V Úpici, dne 06.12.2017

znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

- Bytová jednotka č. 128/8 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 128 a stavební parcele č. 728 v celkové výši 109517/816575

Přehled všech vlastníků

David Honců, Polní 128, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí z LV č. 9410 pro kat.úz. Trutnov a obec Trutnov vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 11.07.2017
- orientační výpis z katastru nemovitostí z LV č. 9285 pro kat.úz. Trutnov a obec Trutnov vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- kopie katastrální mapy pro oceňovanou nemovitost s okolím vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 29.11.2017

Charakteristika obce

Město Trutnov se nachází v Podkrkonoší, jedná se o bývalé okresní město a centrum celého regionu Podkrkonoší. Dle Malého lexikonu obcí České republiky vydaným Českým statistickým úřadem má 30 812 obyvatel. Jedná se o průmyslové město s veškerou potřebnou infrastrukturou. Město Trutnov má podíl na turistickém ruchu ve východních Krkonoších. Město je přístupné po silnici I. třídy ze směrů od Hradce Králové, Jičína nebo Náchoda. Město je rovněž přístupné po železnici ve směru od Staré Paky nebo Jaroměře.

Poloha nemovitosti

Obytný dům č.p. 128 je umístěn v zastavěném území města Trutnov, část Střední Předměstí. Jedná se o lokalitu zastavěnou převážně obytnými domy a rodinnými domy. Nemovitost se nachází na nároží ul. Polní a Procházkova. Dům je umístěn na rovinatém pozemku. Dům je přístupný z místní zpevněné komunikace, dále je napojen na rozvod elektrické energie, rozvod vodovodu a kanalizace. Je možnost napojení na rozvod plynovodu. Byt č. 128/8 je umístěn ve 2. nadzemním podlaží domu č.p. 128, vpravo od schodiště ve směru výstupu.

Nemovitost pronajata
Rizika nemovitosti

Ne

Dle databáze pojištěn je dům č.p. 128 umístěn v lokalitě se zvýšeným rizikem povodeň, záplava (2. zóna). Další přírodní rizika nebyla pro oceňovanou nemovitost zjištěna. Pro oceňovanou nemovitost nebylo zjištěno omezení vyplývající z přístupu k oceňované nemovitosti z veřejné komunikace a vedení jednotlivých přípojek k objektu.

Bytová jednotka č. 128/8

Základní popis

Obytný dům č.p. 128 se nachází v zastavěném území města Trutnov, část Střední Předměstí na stavební parcele č. 728.

Obytný dům č.p. 128 je podsklepený dvoupodlažní objekt. V suterénu jsou sklepy jednotlivých uživatelů bytů, společné prostory a chodba se schodištěm. V 1. - 2. nadzemním podlaží je po 4 bytech na podlaží, dále chodba a schodiště. Celkem je v domě 8 bytů.

Konstrukce objektu je tvořena zděnými stěnami na základech bez účinné izolace proti zemní vlhkosti. Stropy jsou rovné nebo klenuté, střecha je valbová s krytinou z živičného šindele. Klempířské konstrukce jsou z povrchově upraveného plechu. Vnější omítky jsou hladké, z uliční strany členěné. Vnější omítky jsou poškozené. Schodiště je kamenné, v objektu není výtah.

Byt č. 128/8 je umístěn ve 2. nadzemním podlaží domu č.p. 128, vpravo od schodiště ve směru výstupu. Oceňovaný byt má vnitřní hladké omítky. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře jsou hladké nebo náplňové. Podlahy obytných místností jsou dřevěné nebo kryté PVC, dlažby jsou keramické. V oceňovaném bytě je rozvod světelné elektroinstalace, rozvod teplé a studené vody a vnitřní kanalizace. Ohřev užitkové vody je v elektrickém boileru. Vytápění je elektrické pomocí přímotopů. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou a sporákem se sklokeramickou deskou, koupelna rohovou vanou a umyvadlem, záchod je splachovací. Keramické obklady jsou v kuchyni a v koupelně s WC.

Byt č. 128/8 obsahuje kuchyň, 2 pokoje, koupelnu s WC a předsiň. K bytu náleží sklep v suterénu, část půdního prostoru v podstřešním prostoru a dřevěná kolna za domem.

Světlá výška místností je 3,50 m.

Druh stavby – účel využití	Podlahová plocha bytu :
	Kuchyně : 14,41 m² Pokoj 1 : 21,91 m² Pokoj 2 : 29,36 m² Koupelna s WC : 4,30 m² Předsíň : 3,92 m² Podlahová plocha bytu: 73,90 m²
Dokumentace	Oceňovaná bytová jednotka č. 128/8 je užívána k trvalému bydlení. Obytný dům č.p. 128 obsahuje 8 bytových jednotek.
Způsob užívání	Projektová dokumentace nebyla předložena
Popis tech. stavu stavby	Oceňovaný byt je užíván v souladu s právním stavem k trvalému bydlení.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Oceňovaný byt je v průměrném až mírně zhoršeném stavebním stavu, údržba je mírně zanedbaná. Společné části domu jsou postupně opravovány, fasáda je ve zhoršené stavebním stavu.
	Doklad o stáří chybí. Dle celkového stavu a původních stavebních prvků uvažují stáří 90 – 100 roků. V oceňovaném bytě byla v posledních 10 - 15 letech provedena výměna oken, rekonstrukce koupelny a částečná rekonstrukce kuchyně. Asi před 2-ma roky byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských prvků.

Pozemky

Základní popis každého pozemku	Předmětem ocenění je : - spoluvlastnický podíl ve výši 109517/816575 ze stavební parcely č. 728 o výměře 591 m² - zastavěná plocha Stavební pozemek domu č.p. 128 je v katastru nemovitostí veden jako stavební parcela č. 728. Jedná se pozemek umístěný v zastavěné části města Trutnov, část střední předměstí. Pozemek je rovinatý. Pozemek je dostatečně zainvestován - přístup ze zpevněné komunikace, možnost připojení na elektro, plynovod, vodovod a kanalizaci.
Trvalé porosty	Nejsou
Věcná břemena a právní omezení zohledněná v obvyklé ceně	Pro oceňované pozemky nebyla zjištěna žádná omezení typu věcných břemen apod. váznoucích na oceňovaných nemovitých věcech.
Další právní omezení	Na LV č. 9410 ze dne 11.7.2017 je zapsáno : - zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s. - zástavní právo soudcovské - 2x zástavní právo exekutorské - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - 6x zahájení exekuce - 6x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Uvedená právní omezení nejsou zohledněna ve stanovené obvyklé ceně.

Posudek

Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Porovnávací metoda porovnává předmětný majetek s majetkem, který byl nedávno obchodován. Aby mohly být tyto majetky porovnány, jsou při hodnocení vzaty v úvahu potřebné korekce, vztahující se k velikosti, poloze, existující infrastruktuře a dalším faktorům, které mají na ocenění vliv.

Porovnávací metoda je velmi objektivní postup v případě, že se použijí vzájemně srovnatelné objekty. Objekty je nutné srovnávat v několika kategoriích, jedná se zejména o polohu, velikostní uspořádání, stáří, kvalitu stavby, vybavení a stav údržby. Srovnávací metoda bude neuspokojivá, jakmile začne narůstat počet odchylek. I když odchylky lze zohlednit pomocí přírážek a srážek, podléhá toto zohlednění subjektivnímu posouzení hodnotitele a snižuje tím objektivitu postupu.

V daném případě byly využity údaje o prodeji následujících bytů v dané lokalitě v posledních 12 měsících :

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Bytová jednotka bytová jednotka 3 + kk s přísl., 2. NP, zděný objekt, topení centrální z výměníku, balkon, původní koupelna a WC, vlyskové podlahy, původní dřevěná okna, budova novější střešní krytina, opravená, nezateplená fasáda, opravené balkony, vstupní dveře, nová STA, mírně zhoršený stavební stav, realizace 2017 Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Velikosti objektu - menší byt - koeficient 0,93; Poloha - mírně lepší poloha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - mírně lepší vybavení (centrální vytápění) - koeficient 0,95; Celkový stav - srovnatelný stavební stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší možnost využití (lepší dispozice, nižší stropy) - koeficient 0,90;						Trutnov, ul. Zámečnická 	
zděný	57,00	2. NP	3 + kk	1 200 000	21 053	0,76	15 903
Bytová jednotka bytová jednotka 2 + kk s přísl., 3. NP, zděný objekt, byt po částečné rekonstrukci v roce 2006 (plastová okna, podhledy, koupelna se sprchovým koutem + WC, podlahové krytiny, kuchyňská linka vč. spotřebičů), vytápění plynovým kotlem, elektrický boiler, dobrý stavební stav, realizace 2017 Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Velikosti objektu - menší byt - koeficient 0,95; Poloha - srovnatelná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší vybavení (ústřední vytápění) - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší stavební stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší možnost využití (lepší dispozice, nižší stropy) - koeficient 0,90;						Trutnov, ul. Přádelnická 	
zděný	62,00	3. NP	2 + kk	1 350 000	21 774	0,65	14 149
Bytová jednotka bytová jednotka 3 + kk s přísl., 2. NP, zděný objekt, koupelna, WC, vytápění akumulacími kamny, elektrický boiler, byt v původním stavu, udržovaný byt, společné části v dobrém stavebním stavu, nabídka 12/2017 Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - větší byt - koeficient 1,06; Poloha - srovnatelná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný stavební stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší možnost využití (lepší dispozice) - koeficient 0,95;						Trutnov, nám. Hraníčářů 	
zděný	90,00	2. NP	3 + kk	1 650 000	18 333	0,91	16 615
Průměrná cena						15 556 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						73,90 m ²	
Porovnávací hodnota						1 149 564 Kč	

Porovnávací metoda – výsledná cena	=	1 149 564,- Kč
Porovnávací metoda – cena po zaokrouhlení	=	<u>1 150 000,- Kč</u>

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu.

Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít vztah uvedený v následujícím modelu :

$$C_v = \frac{z}{i}$$

kde značí

C_v - výnosovou hodnotu (cenu zjištěnou výnosovým způsobem)

z - zisk (příjmy po odpočtu výdajů) konstantní po neomezenou dobu

i - setinná úroková míra

Výnosový způsob není v tomto případě použit, neboť oceňovaný byt není předpoklad pronájmu. Nemovitost je užívána vlastníkem k trvalému bydlení a je předpoklad, že tomu tak bude i nadále.

Výpočet ceny nákladovým způsobem (věcná hodnota)

Nákladová metoda bere v úvahu náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se odečtou případné odpisy a znehodnocení vzniklé buď z fyzických, funkčních nebo ekonomických důvodů, pokud existují a jsou měřitelné. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za nemovitost nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení nemovitosti nahrazující se stejnou využitelností předmětnou nemovitost.

Nákladová metoda spočívá v určení věcné hodnoty stavby a věcné hodnoty pozemků. U existujících objektů je nutné snížit stanovenou hodnotu o pokles hodnoty vlivem stáří, opotřebení, stejně jako nedostatků, škod stavby a jejich vlivů. Ocenění stavby tedy vychází z hodnoty novostavby, od které se potom odečte snížení za stáří a opotřebení, které odpovídá životnosti objektu.

Propočet ceny staveb

Cena hlavní stavby byla stanovena podle sborníku cen stavebních objektů vydaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS Praha a.s.).

Hodnota stavby k r. 2017 :

Byt č. 128/8 :	73,90 m ² * 25 000,- Kč/m ³ =	1 847 500,- Kč
Dřevěná kolna a venkovní úpravy (2 %)	1 847 500 * 2 % =	36 950,- Kč
Reprodukční cena bytu č. 128/8 s příslušenstvím		1 884 450,- Kč
<u>Snížení o opotřebení 50 %</u>		<u>942 225,- Kč</u>
Časová cena bytu č. 128/8 s příslušenstvím		942 225,- Kč

Propočet ceny pozemku

Hodnotu stavebního pozemku uvažují v obvyklé ceně. Ceny ve srovnatelných lokalitách s obdobnou možností napojení na inženýrské sítě se pohybují v rozmezí 1000 – 1800,- Kč za 1 m² stavebního pozemku. V posuzované lokalitě uvažují cenu v horní polovině výše uvedeného intervalu, tj. 1 500,- Kč/m².

Výměra : Stavební parcela č. 728 :	591 m ²	
Cena pozemku :	591 m ² * 1500,- Kč/m ²	= 886 500,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:		* <u>109517 / 816575</u>
Podíl z oceňovaných pozemků		<u>= 118 895,- Kč</u>

Cena nákladovým způsobem

Cena bytu č. 128/8 s příslušenstvím	942 225,- Kč
Cena spoluvlastnického podílu z pozemku	118 895,- Kč

Nákladová metoda – výsledná cena = 1 061 120,- Kč

Nákladová metoda – cena po zaokrouhlení = 1 060 000,- Kč

Rekapitulace zjištěných cen

Porovnávací metoda	1 150 000,- Kč
Výnosová metoda	nezjišťováno
Nákladová metoda	1 060 000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny je určující hodnota získaná metodou porovnávací. V nákladové metodě se nezobrazuje vliv umístění nemovitosti, jež má velký vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá cena - cena po zaokrouhlení = 1 150 000,- Kč

slovy : jedenmilionjednostopadesáttisíc Kč

Seznam příloh:

- výpis z katastru nemovitostí z LV č. 9410 pro kat.úz. a obec Trutnov vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 11.07.2017
- orientační výpis z katastru nemovitostí z LV č. 9285 pro kat.úz. a obec Trutnov vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- kopie katastrální mapy pro oceňovanou nemovitost s okolím vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- fotodokumentace I - pohled severovýchodní, pohled severozápadní, pohled jihovýchodní, kolny
- fotodokumentace II - kuchyň, pokoj 1, pokoj 2, vstup do bytu ze společné chodby, schodiště
- vyznačení polohy v mapě

V Úpici dne 06.12.2017

Ing. Miloš Holman

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 9.11.1990 pod č.j. Spr. 2008/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5770-82/17 znaleckého deníku.