

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-20323

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Úpice

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Úpice, k.ú. Úpice  
Adresa: Jiskrova 708, 542 32 Úpice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 4356/19 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 674 000 Kč**

Stav ke dni: 30.9.2020

Datum místního šetření: 10. 09.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.9.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 674 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 708 Úpice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Úpice, obec Úpice, část obce Úpice, okres Trutnov, zapsáno na LV 2166.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

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

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.



### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“



S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudní exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.08.2020 pod č.j. 144 EX 4356/19-67.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 10.9.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinného.

#### **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, I.INDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumíly Hořinkové 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, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## Místopis

Obec Úpice s cca 5.560 obyvateli se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 7 km severozápadně od města Červený Kostelec, cca 10 km jihovýchodně od města Trutnov a cca 13 km severně od města Česká Skalice. Obcí protéká řeka Úpa. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, umělecké a střední školy. Nákup zboží je možný v obchodech a supermarketech. V obci se dále nachází pošta, fara, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, koupaliště, amfiteátr a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části obce v ulici Jiskrova č.p. 708 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Úpice, Podrač“ se nachází cca 460 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
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
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 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky:

parc. č. 666/27	MĚSTO ÚPICE, Pod městem 624, 54232 Úpice
parc. č. 657	Podílové spoluvlastnictví soukromých vlastníků



## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, patrový rodinný dům částečně s obytným podkrovím a částečně s volným půdním prostorem. Na budovu navazuje dřevěná stodola se sedlovou střechou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je dobrý. Dům prošel před 15 lety kompletní rekonstrukcí. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Součástí střechy jsou střešní okna, bleskosvod a 3 komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Fasáda domu je zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází samostatná garáž zděné konstrukce s pultovou střechou a dřevěnými vjezdovými vraty. Na zahradě se dále nachází dřevník a skleník. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP se nachází technické místnosti. Ve 2. NP se nachází 4 pokoje a kuchyň. Obytné podkroví disponuje 1 pokojem a zbylou část tvoří volný půdní prostor. V koupelně se nachází vana a sprchový kout. WC je samostatné. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a parketami. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem.

Pozemek parc. č. St. 674, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 2 226 m<sup>2</sup>, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 708 Úpice s navazující stodolou. Zbylá část pozemku slouží jako zahrada. Na zahradě stojí samostatně stojící garáž, pergola, skleník a dřevník. Zahrada má pravidelný tvar, je mírně svažité a travnatá. Na zahradě se nacházejí zpevněné plochy, porosty. Zahrada je udržovaná. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce, na níž navazuje zpevněná komunikace ve vlastnictví soukromých vlastníků.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, pergola, skleník, dřevník a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 10.9.2020 za účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání a nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

### Ostatní rizika:

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

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 708 Úpice

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 708 Úpice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	2 226,00 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 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 obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů 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:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Velké Poříčí, okres Náchod</b>		
<b>Lokalita:</b>	Na Hranicích		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Velké Poříčí v ulici Na Hranicích. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2.041 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Budova je zděné konstrukce a prošla rekonstrukcí v roce 2017. V budově se nachází vestavěná garáž. Střecha budovy je sedlová s krytinou. Na střechě jsou žlaby se svody. Okna jsou plastová opatřena parapety. K domu patří vstupní veranda, na níž se nachází zakrytá terasa. Nemovitá věc je připojena na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Dispozice 1. NP je 3+1, dispozice 2. NP je 5+1. Vytápění budovy je kotlem na pevná paliva. K domu patří travnatá, udržovaná zahrada se skleníkem a kolnou. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	2 041,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny			0,95
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,02
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Příslušenství nemovité věci			1,00
K6 Celkový stav			1,00
K7 Vliv pozemku			1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
4 250 000 Kč	0,93		3 952 500 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
724424

**Název:** Rodinný dům Rтынě v Podkrkonoší, okres Trutnov  
**Lokalita:** Na Písku  
**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Rтынě v Podkrkonoší v ulici Na Písku. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2.200 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepcnou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je zděné konstrukce. Budova je v udržovaném stavu. Střecha je částečně polovalbová a částečně pultová s krytinou z vláknocementových šablon. Součástí střechy jsou 2 komíny a žlaby se svody z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá. V 1. NP se nachází 2 pokoje, kuchyň, garáž, kotelna, prádelna a sklep. Ve 2. NP jsou 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spíž a volný půdní prostor. Připojení na IS: elektřina, vodovod a plynovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Na pozemku se nachází vlastní studna. Vytápění je lokální plynové, lokální na tuhá paliva a elektrokotel. K domu patří udržovaná, oplocená zahrada s porosty. Na zahradě se nachází kolna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 2 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,08
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
N61138

**Cena**  
3 670 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
1,17

**Upravená cena**  
4 293 900 Kč



**Název:** Rodinný dům Úpice

**Lokalita:** Na Veselce

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Úpice v ulici Na Veselce. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 330 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Budova je zděné konstrukce. Dům je v původním udržovaném stavu. Střecha budovy je stanová. Součástí střechy jsou vikýře a 2 komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dispozice rodinného domu je v 1. NP 3+1 a ve 2. NP rovněž 3+1. Nemovitá věc je připojena na elektřinu, kanalizaci, plynovod a vodovod. K domu patří udržovaná, oplocená zahrada.

**Pozemek:** 330,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Příslušenství nemovité věci	1,08
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,10
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

**Cena**  
3 500 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
1,23



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
DK13124

**Upravená cena**  
4 305 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 952 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 183 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 305 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>4 183 800 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		4 183 800
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	2 091 900,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	1 673 520,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>1 673 520 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### I. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 708 Úpice

1 673 520,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 673 520 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 18 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. 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

**1 674 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátčtyřtisíc Kč

### Závěr

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

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 674 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 708 Úpice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Úpice, obec Úpice, část obce Úpice, okres Trutnov, zapsáno na LV 2166.

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

- oplocení, stodola, pergola, skleník, dřevník, garáž.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.674.000,- Kč.



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

- nezjištěny.

V Praze 30.9.2020

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

**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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:  
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Mgr. Petr Slepíčka  
Ing. Veronika Košťálová  
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20323 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2166	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1















