

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3903-033-2013

o ceně nemovitostí - bytové jednotky č. 434/11 v budově čp. 431-434 s příslušenstvím, postavené na stavební parcele č. st.2857, st.2858, st.2859 a st.2860, se stavebním pozemkem parcely č. st.2857, st.2858, st.2859 a st.2860 (zastavěná plocha a nádvoří) - zapsaných na LV č. 7917 a č. 7231 pro obec Trutnov, katastrální území Trutnov, okres Trutnov.



Objednatel znaleckého posudku:

Pan
Josef Matyska
P. Holého 434
541 01 Trutnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku (insolvenční zákon).

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 5.6.2013 posudek vypracoval:

Jaroslav Matěna
Prostřední Lánov 332
543 41 Lánov,
telefon: +420 608811767
e-mail: odhady@matena.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu, příloh a obálky a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Er.
/s/

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je administrativní zjištění ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 434/11 v budově čp. 431-434 s příslušenstvím, postavené na stavební parcele č. st.2857, st.2858, st.2859 a st.2860, se stavebním pozemkem parcely č. st.2857, st.2858, st.2859 a st.2860 (zastavěná plocha a nádvoří) - zapsaných na LV č. 7917 a č. 7231 pro obec Trutnov, katastrální území Trutnov, okres Trutnov.

Ocenění je provedeno pro účely zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku (insolvenční zákon). Stav nemovitostí je zachycen ke dni provedení místního šetření.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka 434/11
Adresa předmětu ocenění: P. Holého 434, 541 01 Trutnov
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Trutnov
Katastrální území: Trutnov
Počet obyvatel: 30 957
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i): 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření a prohlídka se zaměřením byla provedena znalcem dne 5.6.2013 v odpoledních hodinách za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu KP v Trutnově ze dne 3.6.2013, číslo LV 7917, vyhotovený dálkovým přístupem
- kopie katastrální mapy 1:1000
- údaje sdělené objednatelem posudku
- fotodokumentace
- další podklady a informace z archivu stavebního úřadu
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci jednotky, stavby a pozemku: Josef Matyska, P. Holého 434, 541 01 Trutnov,
vlastnictví: SJM
Iva Matysková, P. Holého 434, 541 01 Trutnov,
vlastnictví: SJM

6. Dokumentace a skutečnost

Porovnáním skutečného provedení stavby a stavebně-právního stavu bylo zjištěno, že až na drobné odchylky stavba odpovídá projektové dokumentaci v archivu stavebního úřadu, ověřené ve stavebním řízení. Na základě provedené prohlídky objektu a dalších zjištěných skutečností lze konstatovat, že podle obecných technických požadavků na výstavbu se jedná o stavbu, která splňuje požadavky, aby ji bylo možné považovat za bytový dům. Objekt má více jak dvě nadzemní podlaží a více jak polovina podlahové plochy všech podlaží je určena k bydlení.

7. Celkový popis nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obytné zóně v lokalitě Horní Předměstí na sídlišti v zastavěné části města, západně od Husitské ulice. Sídlště se nachází mezi areálem školy a bývalých kasáren. Dům je postaven západně od Chodské ulice, je orientován přibližně ve směru východ-západ. Okolní pozemek je rovinatý, přístup je po místní obslužné komunikaci. Dům je napojen na inženýrské sítě.

Samostatně stojící panelový bytový dům konstrukční soustavy T-06-B obdélníkového půdorysu, zastřešený plochou střechou. Sestává ze čtyř sekcí, které jsou v úrovni 1. PP provozně propojeny. Dům má jedno podzemní (technické podlaží) a osm nadzemních podlaží (byty). Objekt byl dle dostupných údajů postaven a kolaudován v roce 1971 a od této doby je také užíván. Údržba objektu je průběžná, stavebně-technický stav a stupeň opotřebení odpovídá dále předpokládané životnosti a stáří.

Bytová jednotka 2+1 s lodžii ve 4.NP běžné kategorie, o započítatelné ploše cca 64 m², původním stavu, udržovaná. Sestává ze 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, komory a lodžie. K bytu dále náleží sklepní kóje v 1.PP.

Další podrobnosti, konstrukční provedení a vybavení bytu a objektu je uvedeno v tabulkách dále.

8. Obsah posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 434/11

B. Posudek

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2012 Sb. a vyhlášky č.3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 434/11

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Stavební pozemky

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.	
Koeficient prodejnosti K_p (přil. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8550
Koeficient změny cen staveb K_i (přil. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1310	0,8550	10,00	801,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2857	193,00	801,68	154 724,24
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2858	237,00	801,68	189 998,16
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2859	237,00	801,68	189 998,16
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2860	195,00	801,68	156 327,60
Stavební pozemky - celkem					691 048,16

Stavební pozemky - zjištěná cena

= 691 048,16 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Stavební pozemky

= 691 048,16 Kč

691 048,16 Kč

Cena příslušenství - celkem

= 691 048,16 Kč

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Trutnov
Stáří stavby:	42 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	20 563,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

pokoj 1:	20,70 m ²
pokoj 2:	18,30 m ²
kuchyň:	12,30 m ²
koupelna s WC:	3,60 m ²
předsíň:	6,10 m ²
šatna:	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 63,00 m ²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí

lodžie:	3,60 m ²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	= 3,60 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti

sklep 1:	2,40 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	= 2,40 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	63,00 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	3,60 m ² * 0,17	= 0,61 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	2,40 m ² * 0,10	= 0,24 m ²
Podlahové plochy - celkem	=	63,85 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy, zemní práce:	betonové pasy a patky s izolací	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá dvouplášťová	S	100,00
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	štukové nebo hladké omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	mástřiky na bázi umělých hmot	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	plné, náplňové, prosklené a požární	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová okna s dvojsklem, dřevěná zdvojená	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	centrální	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	běžné provedení	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	teplá i studená voda	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	běžné odkanalizování zařizovacích předmětů	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální	S	100,00

22. Vybavení kuchyní: -	kuchyňská linka, běžné spotřebiče	S	100,00
23. Vnitřní hyg. vybavení:	WC, umyvadlo, vana	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	běžné vybavení budov	S	100,00
26. Instalační pref. jádra:	původní jádro, instalační šachty	S	100,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 42 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,578}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index trh s nemovitostmi

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitosti - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,578 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,549}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 20 563,- Kč/m² * 0,549 = 11 289,09 Kč/m²

CP = CU * PP = 11 289,09 Kč/m² * 63,85 m² = 720 808,40 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **720 808,40 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 691 048,16 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 540 / 516 820

Hodnota spoluvlastnického podílu:

691 048,16 Kč * 6 540 / 516 820 = 8 744,74 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 8 744,74 Kč

Bytová jednotka č. 434/11 - zjištěná cena = **729 553,14 Kč**

C. Rekapitulace**Rekapitulace výsledných cen**

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 434/11	729 553,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	729 553,10 Kč
Celkem	729 553,10 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	729 553,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**729 550,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacetdevět tisíc pět set padesát Kč

S přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí v daném místě a čase, k provedení a vybavení nemovitostí, poloze a využití pozemků lze takto zjištěnou cenu považovat ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. rovněž za cenu obvyklou.


**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989 pod čj. Spr. 2192/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3903-033-2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji příloženým dokladem.



Jaroslav Matěna
 znalecký ústav (ceny a odhady nemovitostí)
 543 41 Lánov, Pověstřední Lánov 232
 odhady@matena.cz
 IČO 188 88 041 +420 603 911 767

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.16.