

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6855/21-2014

OKRESNÍ SOUD V TRUTNOVĚ	
poštou	osobně
Došlo:	25 -02- 2014
	hod.

o ceně nemovitosti – bytové jednotky č. 561/4 v bytovém domě čp. 561 v k.ú. Svoboda nad Úpou, obec Svoboda nad Úpou, okres Trutnov, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku

**Objednavatel posudku:**

Okresní soud Trutnov  
čj. 18 D 664/2010-190

**Účel posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro vypořádání pozůstalosti po zemřelém Robertu Wurbsovi (+ 19.05.2010)

**Předpis pro ocenění:**

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a předpisy navazující

**Posudek vypracoval:**

Jiří Danielis, Trutnov, Pražská 88  
znalec z oboru stavebnictví a stavební ekonomiky

**Posudek obsahuje:**

11 stran textu včetně titulního listu  
a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních.

V Trutnově dne 24.02.2014

Vyhotovení č.: 3

## **A.SITUACE:**

### Podklady pro ocenění:

- a) výpis z katastru nemovitostí + informace o stavbě
- b) snímek pozemkové mapy
- c) místní šetření
- d) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a předpisy navazující
- e) dostupná dokumentace
- f) databáze vlastní a skupiny odhadců majetku okresu Trutnov o zrealizovaných nemovitostech
- g) smlouva o nájmu bytu mezi R. Wurbsem a M. Krejcarovou

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo mnou vyvoláno doporučenými dopisy na den 13.02.2014, dostavila se p. Margita Krejcarová, která umožnila prohlídku bytu a podala informace.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění provedeno dle požadavku v Usnesení ke dni úmrtí, tj. 19.05.2010. Současný stav na trhu nemovitosti v lokalitě se pohybuje proti datu 19.05.2010 o přibližně 20 % cenově níže.

Při ocenění se vycházelo ze zjištění na místě samém, poskytnutých dokladů a informací.

## **B.NÁLEZ:**

Vlastnické a evidenční údaje jsou obsaženy v příložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

1. Bytová jednotka je zapsána v listu vlastnictví č. 878, katastrální území Svoboda nad Úpou, obec Svoboda nad Úpou, Okresní úřad Trutnov.

Vlastník: individuální vlastnictví  
Wurbs Robert, RČ 731020/3604

2. Podíl na společných částech budovy a pozemku je zapsán v listu vlastnictví č. 658, katastrální území Svoboda nad Úpou, obec Svoboda nad Úpou, Okresní úřad Trutnov.

Vlastník: podílové spoluvlastnictví  
Wurbs Robert, RČ 731020/3604 – podíl ve výši 30/100

Oceňovaný byt se nalézá v budově čp. 561 na stp. čk. 189/1 o výměře 303 m<sup>2</sup>.

3. Projektová dokumentace se nedochovala, dle údajů na Městském úřadu byla budova vybudována okolo roku 1900, stavební řešení i použitý materiál tomuto údaji odpovídají. V průběhu let byly postupně realizovány drobné udržovací práce a modernizace, vzhledem k okolnosti, že posledních minimálně 20 let je budova zcela neudržovaná, nelze tyto předchozí úpravy považovat za pozitivní zhodnocení. V bytě navíc není funkční etážové topení plynové (plyn odpojen), vytápění je pouze el. přímotopy. Koupelna s WC, kuchyň a vytápění (nefunkční) byly v bytě pořízeny přibližně před 20-25 lety.



#### 4. Výčet oceňovaných nemovitostí:

- a) Bytová jednotka č. 561/4
- b) Podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 30/100

#### 5. Popis:

Nemovitost je situována ve střední zastavěné části města s počtem obyvatel 2 128, přímo přístupna z Tyršovy ulice, ve vzdálenosti 50 m náměstí a budovy Městského úřadu, od autobusového a vlakového nádraží vzdálena 300 m. Území je plně zainvestováno, budova je napojena na veškeré sítě, oceňovaný byt od plynu odpojen, pozemek je rovinatý.

- a) Bytová jednotka č. 561/4

Bytový dům je volně stojící, obdélníkového půdorysu, o dvou nadzemních podlažích, podsklepen, zčásti upraveno podkroví. Obsahuje celkem 4 bytové jednotky, oceňovaný byt 1+3 s příslušenstvím je situován ve 2.NP, zčásti zasahuje do půdního prostoru (vytvořeno podkroví) – jde o mezonetový byt, s vřetenovými schody.

#### Konstrukční řešení:

Jde o klasický cihelný objekt, zděný z cihel v tl. 45-60 cm, s dožilou fasádou, bez hydroizolace, nespalné schody. Střecha mansardová, krytina živičná, stropy s vodorovnými podhledy. V budově neprovedeny žádné stavební úpravy, vyžadují značné investice. Okna dvojitá rámová, podlahy různého druhu dožívající, v sociálním zařízení keramická dlažba. Kuchyň i koupelna s WC je standardní, s keramickými obklady, vytápění nefunkční dlouhodobě, nyní provizorní lokální elektrické.

#### Technický stav:

Celkově zanedbaná budova, byt je udržován nájemkyní, přesto vyžaduje další stavební úpravy. Budova je zcela zanedbaná, nutná obnova krytiny, fasády, oken, rozvodů elektro i ZT.

Výměry (mezonet – dle skutečnosti):

2.NP

Chodba	4,60 m <sup>2</sup>
Kuchyň se schody	15,40 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC	5,70 m <sup>2</sup>
Pokoj	21,00 m <sup>2</sup>

Podkroví

Pokoj	14,20 m <sup>2</sup>
Pokoj	9,40 m <sup>2</sup>

Obytná podlahová plocha 70,30 m<sup>2</sup>

Půda 26,30 m<sup>2</sup>

Celkem 96,60 m<sup>2</sup>

b) Pozemek

č.parcely	Výměra v m <sup>2</sup>
stp. čk. 189/1	303

**C. OCENĚNÍ:**

**Obecné předpoklady pro stanovení tržní hodnoty**

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a obecně závaznými předpisy.



Objektivní tržní hodnotu definuji jako hodnotu, kterou lze dosáhnout v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími, bez zřetele na individuální a jiné zájmy.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít zodpovědnost.

### Výpočet věcné hodnoty

#### STAVBY

Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení.

Výchozí cena se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou stanovenou v závislosti na účelu a užití, upravenou dále koeficienty. Základní ceny jsou čerpány z publikace „Ukazatelé průměrné orientační ceny na měrnou účelovou jednotku“, vydané Ústavem racionalizace ve stavebnictví pro rok 2010. Tyto základní ceny jsou upraveny indexy upravující průměrné ceny na skutečné pořizovací ceny stavebních organizací v lokalitě Svoboda nad Úpou s přihlédnutím ke konstrukčnímu provedení a vybavení.

a/ výpočet výchozí ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy

Stavba	KSD	ZC Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>TP</sub>	K <sub>V</sub>	K <sub>I</sub>	Výchozí cena Kč/m <sup>2</sup>
Byt č. 561/4	462112	29 800	0,74	0,76	0,56	16 688

Z toho nebytový prostor – půda – 50 %, tj. 8 344,- Kč/m<sup>2</sup>.

kde značí

ZC - základní cena

K<sub>TP</sub> - koeficient technického provedení

K<sub>V</sub> - koeficient vybavení

K<sub>I</sub> - korekční index (K<sub>TP</sub> \* K<sub>V</sub>)

Výchozí cena = ZC \* K<sub>I</sub>

b/ propočet věcné hodnoty nemovitosti

Stavba	Podlahová plocha	Výchozí cena Kč/m <sup>2</sup>	Reprodukční Cena v Kč	% opotř.	Časová cena v Kč
Byt č. 561/4					
Byt	70,30	16 688	1 173 166	69	363 681
Půda	26,30	8 344	219 447	69	68 029
Celkem					431 710

#### POZEMEK

Obvyklá cena stavebních pozemků ve městě činí 350,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Propočet ceny:

$303 \text{ m}^2 \times 350,- \text{ Kč/m}^2 = 106\,050,- \text{ Kč}$

z toho podíl ve výši 30/100 činí 31 815,- Kč

Věcná hodnota (časová cena) bytové jednotky č. 561/4 včetně podílu na společných částech domu a pozemku činí zaokrouhleně 464 000,- Kč.



### Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi (v tomto případě byty).

V lokalitě města Svoboda nad Úpou se dle dostupných informací zobchodovaly v roce 2010-2011 obdobné byty v přepočtu na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy za 7 110,- Kč (obytných ploch), další plochy v tomto případě půda uvažují 50 %.

#### Výpočet:

$$70,30 \text{ m}^2 \times 7\,110,- \text{ Kč/m}^2 = 499\,833,- \text{ Kč}$$

$$\underline{26,30 \text{ m}^2 \times 3\,555,- \text{ Kč/m}^2 = 93\,497,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Celkem} \qquad \qquad \qquad 593\,330,- \text{ Kč}$$

Další metodou, tzv. nepřímou je porovnání s nemovitostmi v té době inzerovanými na realitních serverech a přiměřeně koeficienty snížené ke skutečným dosahovaným cenám (jak vyplývá z mé zkušenosti jako realitního makléře). V roce 2010 činily nabídkové ceny ve městě obdobných bytů v průměru 8 900,- Kč/m<sup>2</sup>, nebyly zjištěny ceny tzv. ostatních ploch (půdy apod.), odborným odhadem připočteny za 3 500,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

#### Výpočet:

$$70,30 \text{ m}^2 \times 8\,900,- \text{ Kč/m}^2 = 625\,670,- \text{ Kč}$$

$$\underline{26,30 \text{ m}^2 \times 3\,500,- \text{ Kč/m}^2 = 92\,050,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Celkem} \qquad \qquad \qquad 717\,720,- \text{ Kč}$$

$$\text{Snížení koeficientem } 0,90, \text{ tj. } 645\,948,- \text{ Kč}$$



Pro objektivní posouzení výsledné porovnávací hodnoty vycházím ze střední hodnoty obou alternativ.

Výpočet:

$$(593\,330 + 645\,948) / 2,00 = 619\,639,- \text{ Kč}$$

Srovnávací hodnota nemovitosti zapsané v LV č. 878 a 658 v k.ú. Svoboda nad Úpou činí zaokrouhleně 620 000,- Kč.

**Stanovení návrhu obvyklé ceny – tržní hodnoty**

Vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi v roce 2010, který je podložen informacemi místních realitních kanceláří a databáze spolupracujících odhadců majetku okresu Trutnov nutno vycházet ze srovnávací hodnoty při stanovení obvyklé ceny, neboť poptávky byly v té době mírně nižší než nabídky, podstandardní technický stav je zohledněn snížením v porovnávací ceně.

Obvyklá cena nemovitosti bez zohlednění jiných faktorů týkající se konkrétní oceňované nemovitosti v roce 2010 činila 620 000,- Kč.

Objednavatelem mi byla předložena Nájemní smlouva ze dne 23.12.2005 uzavřená mezi zemřelým p. Wurbsem a p. Krejcarovou, na dobu neurčitou, s cenou dohodnutou 1 500,- Kč/měsíc (bez služeb dalších s užíváním bytu). Uvedené nájemné je značně nižší, než v roce 2010 činilo obvyklé, toto v roce 2010 při sazbě průměrně 55,- Kč/m<sup>2</sup> činilo cca 3 850,- Kč/měsíc, za rok tudíž 46 200,- Kč (bez služeb).

Tato smlouva snižuje obvyklou cenu, uvažuji analogicky § 16 b, zákona 151/97 Sb. o oceňování služebností. Na základě ročního užitku – modelově dosažitelného – dle odst. 3 za pět let užívání činí 231 000,- Kč (zaokrouhleně 230 000,- Kč).

Obvyklá cena bez omezení	620 000,- Kč
Snížení o nájemní smlouvu	- 230 000,- Kč
Obvyklá cena upravená zaokrouhleně	390 000,- Kč

*Pozn.: Žádné další závazky a břemena váznoucí na nemovitosti mimo uvedená ve Výpisu z katastru nemovitostí nebyla mnou zjištěna.*

**Návrh obvyklé ceny nemovitosti zapsané v LV č. 878 a 658  
v k.ú. Svoboda nad Úpou, se zohledněním uzavřené nájemní smlouvy,  
v roce 2010 činila 390 000,- Kč.**

**Slovy: Třistadevadesát tisíc korun českých**

V Trutnově dne 24.02.2014



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.01.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s rozšířením pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nepeněžních vkladů ze dne 3.3.1997, č.j. Spr. 1004/97.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 6855/21-2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu.

V Trutnově dne 24.02.2014

**DANIELIS Jiří**  
Pražská 88  
541 01 Trutnov







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2014 12:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 18D 664/2010 pro Mgr. Klára Pouchlá, LL.M.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579734 Svoboda nad Úpou

at.území: 761095 Svoboda nad Úpou

List vlastnictví: 878

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Wurbs Robert, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou	731020/3604	

Nemovitosti

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
561/4	byt		byt.z.	30/100

Vymezeno v:

Budova Svoboda nad Úpou, č.p. 561, byt.dům, LV 658  
na parcele St. 189/1, LV 658

Parcela St. 189/1 zastavěná plocha a nádvoří 303m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 975 000,-Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Wurbs Robert, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou,  
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 731020/3604  
RČ/IČO: 45244782 Jednotka: 561/4 V-180/2007-610

Ustanovená Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.05.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 09.05.2005.

V-2327/2005-610

Ustanovená k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nářízení exekuce

Wurbs Robert, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou,  
RČ/IČO: 731020/3604

Z-3393/2007-610

Ustanovená Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 31Nc-3563/2007 -7  
ze dne 25.01.2007; uloženo na prac. Trutnov

Z-3393/2007-610

Nářízení exekuce

Wurbs Robert, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou,  
RČ/IČO: 731020/3604

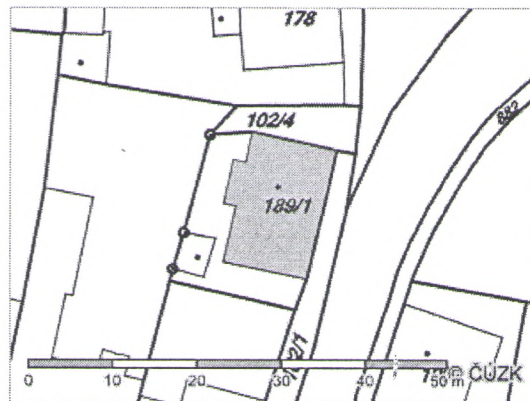
Z-14481/2009-610

Ustanovená Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 21Nc-4022/2009 -9  
ze dne 27.07.2009; uloženo na prac. Trutnov

Z-14481/2009-610

### Informace o stavbě

**Stavba:** č.p. 561  
**Obec:** Svoboda nad Úpou [579734]□  
**Část obce:** Svoboda nad Úpou [411311]□  
**Katastrální území:** Svoboda nad Úpou [761095]  
**Číslo LV:** 658  
**Stavba stojí na pozemku:** p.č. st. 189/1  
**Typ stavby:** budova s číslem popisným  
**Způsob využití:** bytový dům



### Vymezené jednotky

561/1, 561/2, 561/3, 561/4

Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jaroušová Renáta, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou	3/10
Karličková Hana, Pražská 239, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	1/5
Schleichová Marie, K Vodovodnímu údolí 33, 54226 Horní Maršov	1/5
Wurbs Robert, Tyršova 561, 54224 Svoboda nad Úpou	3/10

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov□

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.02.2014 16:37:58.







# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Robert Wurbs, Tyršova 561, Svoboda nad Úpou (dále jen „Pronajímatel“)

a

Margita Krejcarová, Tyršova 532, Svoboda nad Úpou (dále jen „Nájemce“)  
(společně dále také „smluvní strany“)

uzavírají dle občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu bytu.

## 1. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1.1 Pronajímatel je vlastník bytu 561/4, LV: 658, bytový dům Svoboda nad Úpou, Tyršova 561/4 a podílu na společných částech domu a pozemku dle LV. 658,

s tímto vybavením: kuchyňská linka, sporák, dřez, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, mísící baterie 2 ks, topná tělesa, (dále také „Byt“).

1.2 Pronajímatel přenechá Byt Nájemci do užívání za níže uvedených podmínek.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Pronajímatel přenechává celý Byt uvedený v článku 1.1 této smlouvy Nájemci k bydlení.

2.2 Nájemce se zavazuje byt řádně užívat a svou činností ho nezneškodnocovat, případnou škodu na vybavení uhradit.

2.3 Nájemci z této smlouvy vyplývají povinnosti níže i výše uvedené.

## 3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.01.2006

3.2 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů, uvedených v obč.zákoníku.

3.3 Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit i bez udání důvodu.

3.4 Smluvní strany se dohodly na výpovědní lhůtě v trvání 3 měsíců, výpovědní lhůta počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi.

## 4. NÁJEMNÉ

4.1 Nájemné za užívání Bytu bylo sjednáno dohodou ve výši 1.500,- Kč (slovy: tisícpětset korun českých) za jeden kalendářní měsíc a to k rukám Pronajímatele do 15 dne v měsíci předem.

4.2 Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Bytu, spotřebu vody, elektrické energie, plynu v termínech požadovaných dodavateli těchto služeb a energií.

## 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 40/1964

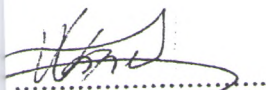
Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy.

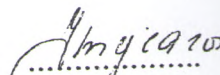
5.2. Pronajímatel nevyžaduje udělení souhlasu spoluzájemcům Nájemce či s chovem psa, kočky, křečka atp.

## 6. NEDÍLNÉ SOUČÁSTI TĚTO SMLOUVY

6.1. Nedílné součásti této smlouvy jsou oboustranně podepsané změny a doplňky.

Ve Svobodě nad Úpou dne 23.12.2005

  
.....  
Pronajímatel

  
.....  
Nájemce