

**AKTUALIZACE
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
č. 6855/21-2014**

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 dodatku:** Královská dražební a.s.
Praha 2, Kateřinská 482
- Účel dodatku:** zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni 31.7.2014
- Předpis pro ocenění:** zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a předpisy navazující
- Dodatek vypracoval:** Jiří Danielis, Trutnov, Pražská 88
znalec z oboru stavebnictví a stavební ekonomiky
- Dodatek obsahuje:** 4 strany textu včetně titulního listu
a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

V Trutnově dne 31.07.2014

Vyhotovení č.:

A.SITUACE:

Podklady pro ocenění:

- a) výpis z katastru nemovitostí
- b) znalecký posudek č. 6855/21-2014
- c) databáze vlastní a skupiny odhadců majetku okresu Trutnov o zrealizovaných nemovitostech
- d) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a předpisy navazující

Posudek ze dne 24.02.2014 byl mnou vypracován pro potřeby zjištění obvyklé ceny ke dni 19.5.2010 – pro vypořádání pozůstalosti.

Nynější objednavatel požaduje zjištění návrhu obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb. a následujících předpisů. Požaduje dále zohlednění ceny v důsledku platné nájemní smlouvy – dle jeho vyjádření.

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 m².

3. Popis:

Technický stav nemovitosti je totožný, nebyly pořízeny žádné investice a modernizace, proto i věcná (technická cena) porovnání v přibližně totožné ceně, tj. 460 000,- Kč. Došlo k menšímu znehodnocení vlivem zcela zanedbané údržby, ale tyto neovlivnily celkovou cenu.

V posudku zjištěna obvyklá cena nemovitosti bez posouzení vedlejších faktorů v roce 2010 celkem 620 000,- Kč, uvedena okolnost, že oproti současným cenám byly ceny přibližně o 20 % vyšší.

Dle současné databáze činí průměrná zrealizovaná cena 7 440,- Kč/m² podlahové obytné plochy.

Výpočet:

$$70,30 \text{ m}^2 \times 7\,440,- \text{ Kč/m}^2 = 523\,032,- \text{ Kč}$$

$$\underline{26,30 \text{ m}^2 \times 3\,720,- \text{ Kč/m}^2 = 97\,836,- \text{ Kč}}$$

Celkem 620 868,- Kč

Pozn:

V cenách obsaženy i podíly na budově a pozemcích

Pro tento způsob důvodu ocenění se nezabývám výpočtem závazků a břemen váznoucích na nemovitosti, mimo nájemní smlouvy.

Hodnota nájemní smlouvy převzata z původního posudku, byla uzavřena před platností dnešních předpisů, činí 230 000,- Kč.

Stanovení návrhu obvyklé ceny – tržní hodnoty

Vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, kdy je v lokalitě převis nabídek nad poptávkou, navržena obvyklá cena ve výši porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena bez omezení	620 000,- Kč
Snížení o nájemní smlouvu	- 230 000,- Kč
Obvyklá cena se zohledněním nájemní smlouvy	390 000,- Kč

**Návrh obvyklé ceny nemovitosti zapsané v LV č. 878 a 658
v k.ú. Svoboda nad Úpou činí 390 000,- Kč.**

Slovy: Třistadevadesáttisíckorunčeských

Pozn.:

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitosti, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě.

Je zpracována v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zák. 151/1997 Sb. o ocenění majetku a o změně některých zákonů.

V Trutnově dne 31.07.2014