

NEMOVITOST:		Rodinný dům - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 327					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov		
Obec:	579262 Horní Maršov	Katastrální území:	643483 Horní Maršov		
Vlastníci				Podíl	
SJM	Dufek Zdeněk a Dufková Olga Ing.			1 / 1	
	Zdeněk Dufek	Promenáda 193, 54226 Horní Maršov			
	Ing. Olga Dufková	Ostrčilova 249, 54101 Trutnov			
Stavby					
část obce Horní Maršov		Rodinný dům	č.p. 193	součást pozemku p.č. st. 331	
Pozemky					
st. 331	Stavební parcela	Parcela KN	129 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
157/5	Pozemková parcela	Parcela KN	171 m ²	zahrada	
157/6	Pozemková parcela	Parcela KN	211 m ²	trvalý travní porost	



OBVYKLÁ CENA	SOUČASNÁ:	3 230 000 Kč
--------------	-----------	--------------

OBJEDNATEL	PROKONZULTA, a.s., Bc. Lucie Vařeková		
Adresa objednatele:	Křenová 299 / 26, 602 00 Brno		
	IČ: 25332953	telefon: 603 374 073	e-mail: varekova@prokonzulta.cz
	DIČ: CZ25332953	fax:	

ZHOTOVITEL	Ing. František Řezníček		
Adresa zhotovitele:	Jiráskovo nám. 212, 541 01 Trutnov		
	IČ: 63183854	telefon: mobil 777 818377	e-mail: reznicek@odhadci-trutnov.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ	Zjištění současné obvyklé ceny pro účely dražby
--------------	---

Datum místního šetření: 22.1.2016 Za přítomnosti: pana Zdeňka Dufka, spolumajitele nemovitosti

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 4 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.18

V Trutnově, dne 26.1.2016

Ing. František Řezníček

TECHNICKÝ POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo
Přípojky (veř.vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" 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		
Konstrukce:	zděná (cihlová)		
Forma užívání:	bydlení		
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina		
Typ bytu (bytů):	4+1, 2+1, 3+kk		
Počet bytů/nebytů/garáží:	3/0/1 //		
Stavebně technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Rok celkové / dílčí rekonstrukce:	2011		
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér domu

RODINNÝ DŮM		SOUČASNÝ STAV	
Užitná plocha obytná / nebytová	[m ²]	306,00 /	
Započitatelná plocha	[m ²]	294,00	
Počet PP / NP / podkroví		1 / 2 / ANO	
Zastavěná plocha	[m ²]	101,52	
Obestavěný prostor	[m ³]	1 117,61	
Pozemky	[m ²]	511	
Rozestavěnost	[%]	100,00	

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI	
	Současný stav
Porovnávací hodnota	3 234 000 Kč
Výnosová hodnota	nehodnocena
Věcná hodnota	4 579 761 Kč
Obvyklá cena	3 230 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	306 600 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Oceňovaná nemovitost je vhodnou zástavou, jedná se o rodinný dům se třemi byty, postavený jako řadový krajní, klasicky zděný, se dvěma nadzemními podlažími, podkrovím, plně podsklepený, na svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obdobných domů, v zastavěné části obce Horní Maršov. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, zděná kůlna, zapuštěný plastový bazén, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení.

Poloha nemovitosti v obytné části obce, je vhodná pro klidné rodinné bydlení. Nevýhodou je podstandardní rozsah pozemků, velký rozsah nemovitosti a velká vzdálenost do správního centra – tento typ nemovitosti je v současné době na trhu nemovitostí prodejný. K nemovitosti náleží podstandardní rozsah pozemků (511 m²). Přístup k nemovitosti je bez závad. Cenu stanovuji s ohledem na stagnující trh nemovitostí v posledním období.

Předmětná nemovitost není v současné době obchodována na volném trhu nemovitostí.

Nemovitost není hodnocena výnosovou metodou - **výnos nemá vypovídací hodnotu.**

Na nemovitosti vážně omezení vlastnického práva, které neovlivňuje OC – viz. výpis z KN.

Na nemovitosti nevážně žádné omezení vlastnického práva vyjma zástavního práva, které neuvažují při ocenění – viz. výpis z KN.

Ocenění je provedeno bez hodnoty zástavních práv a rozhodnutí o úpadku.

V Trutnově 26.1.2016

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp. 212
541 01 Trutnov

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Horní Maršov je na hranici Krkonošského národního parku, má evidováno 1 003 obyvatel. Obec má základní infrastrukturu včetně obecního a stavebního úřadu, správní centrum je v bývalém okresním městě Trutnov. Docházkové vzdálenosti - prodejna potravin 400 m, zastávka autobusu 500 m, vlak 3 km (Svoboda nad Úpou), vzdálenost do města Trutnov - správní centrum - 15 km. Předmětná nemovitost se nachází v obytné části obce, v ulici Promenáda, v zástavbě obdobných rodinných domů, v klidné lokalitě.

Jedná se o řadový krajní rodinný dům v lokalitě, která je vhodná pro klidné rodinné bydlení. Obec má schválený územní plán - stavba není v rozporu s ÚP ani okolní výstavbou.

Pěkná poloha na západním svahu na hranici KRNAPu a malou vzdáleností do horských středisek východních Krkonoš, vhodné i k rekreačnímu využití, případně ke komerčnímu krátkodobému pronájmu. Nemovitost je volně přístupná z veřejné zpevněné komunikace pp.č.545/1 - ulice Promenáda, ve vlastnictví obce Horní Maršov, přes pozemek pp.č.157/21 - ve vlastnictví obce Horní Maršov.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
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			

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Rodinný dům je postavený jako řadový krajní, klasicky zděný se dvěma nadzemními podlažními, s podkrovím, plně podsklepený, na svažitém terénu, v terénním zářezu. Objekt má sedlovou střechu, krytou osinkocementovými šablonami na bednění, klempířské konstrukce úplné včetně parapetů, bleskosvod na objektu není. Fasáda dvouvrstvá tvrdá s obkladem soklu kabřincem a štítů dřevěným obkladem.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, zděná kůlna, zapuštěný plastový bazén, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení.

Podzemní podlaží sestává z hobby místnosti, koupelny s WC, kotelny s uhlíkem, chodby a v mezizpatře z druhé obytné místnosti - kancelář. 1.N.P.sestává ze samostatného bytu 2+1 (dvě obytné místnosti, kuchyň a koupelna s WC, předsíň, chodba a balkon), chodby se schodištěm, zádveří a garáže. 2.N.P. sestává ze samostatného bytu 2+1 (dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna WC, předsíň chodba a balkon). Podkroví sestává ze tří obytných místností, WC s koupelnou, chodby a haly s kuchyňským koutem.

Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, údržba dobrá. Na prvcích dlouhodobé životnosti se neprojevují žádné znaky statického narušení. Objekt byl průběžně udržován. V letech 2007 až 2011 byla opravena střecha, venkovní zpevněné plochy a venkovní úpravy, vybudován pokoj a zrekonstruována koupelna v podzemním podlaží včetně elektroinstalace.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1990	Dílčí rekonstrukce v r. 2011	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není v době ocenění pronajímána, je užívána vlastníky nemovitosti. Byt v podkroví je příležitostně krátkodobě pronajímán k rekreačním účelům.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní - Raiffeisenbank a.s. - **neuvažuji při ocenění**

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - Finanční úřad pro Královéhradecký kraj - **neuvažuji při ocenění**

Rozhodnutí o úpadku - Dufek Zdeněk - **neuvažuji při ocenění**

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 327					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov		
Obec:	579262 Horní Maršov	Katastrální území:	643483 Horní Maršov		
Ulice:	Promenáda	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
SJM	Dufek Zdeněk a Dufková Olga Ing.			1 / 1	
	Zdeněk Dufek	Promenáda 193, 54226 Horní Maršov			
	Ing. Olga Dufková	Ostrčilova 249, 54101 Trutnov			
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Horní Maršov	Rodinný dům	č.p. 193	na pozemku p.č. st. 331	ANO	
Pozemky					
st. 331	Stavební parcela	Parcela KN	129 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
157/5	Pozemková parcela	Parcela KN	171 m ²	zahrada	
157/6	Pozemková parcela	Parcela KN	211 m ²	trvalý travní porost	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Rodinný dům je postavený jako řadový krajní, klasicky zděný se dvěma nadzemními podlažními, s podkrovím, plně podsklepený, na svažitém terénu, v terénním zářezu, volně přístupný ze zpevněné komunikace. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, zděná kůlna, zapuštěný plastový bazén, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení.

Podzemní podlaží je přístupné jak z úrovně terénu, tak i po ocelovém schodišti s dřevěnými (dubovými) stupni bez podstupnic z úrovně 1.N.P. Sestává z místností - hobby místnosti, koupelny s WC, kotelny s uhlíkem, chodby a v mezipatře z druhé obytné místnosti - kancelář. Nosné zdivo je o tl. 0.45 m, stropy nespálené s rovným podhledem, podlahy z podlahových povlaků, respektive z keramické dlažby a betonové mazaniny. Okna dřevěná zdvojená, dveře vnitřní plně nebo prosklené. Elektroinstalace v celém objektu třífázová. Budova je vytápěna ústředním vytápěním s dvěma kotli - elektrokotel a kotel litinový na tuhá paliva, jejichž provoz lze kombinovat, radiátory litinové žebrové. Rozvod vody studené i teplé. Ohřev TUV v celém objektu je elektrickými bojler. Koupelna s obloženou vanou, splachovacím WC a umyvadlem, obložená keramickým obkladem.

První nadzemní podlaží je přístupné po schodech stejné konstrukce z mezipatra, kde je zádveří. Sestává ze samostatného bytu 2+1 (dvě obytné místnosti, kuchyň a koupelna s WC, předsiň, chodba a balkon), chodby se schodištěm a garáže. Nosné zdivo je o tl. 0.45 m, stropy s rovným podhledem, podlahy z keramických dlažeb, resp.

podlahových povlaků. V celém objektu jsou zdvojená okna a dýhované dveře vnitřní plné, nebo prosklené. Koupelna obložená s umyvadlem a vanou. Kuchyň je vybavena elektrickým sporákem a vařidlovou deskou na propan butan. Garáž vestavěná má podlahu z keramické dlažby s protiskluzovou úpravou, vrata dřevěná dvoukřídlá, truhlářsky zpracovaná a je zde umístěno umyvadlo s teplou i studenou vodou. Ostatní vybavení - odvětrání malými ventilátory a rozvody antén.

Druhé nadzemní podlaží je přístupné po schodišti a je zde samostatný byt 2+1 - dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna WC, předsíň chodba a balkón. Kuchyň je vybavena stejně. WC obložené samostatně. Koupelna je obložená s umyvadlem a vanou. Ostatní vybavení - krb, odvětrání malými ventilátory, rozvody antén. obložením stropů borovicovými palubkami.

Podkroví je též přístupné po stejném schodišti a sestává z bytu 3+kk ze tří obytných místností, WC s koupelnou, chodbou a hala s kuchyňským koutem. Nosné zdivo je z dřevěných konstrukcí s izolační vrstvou zpeněného polyuretanu. Stropy s rovným podhledem, též obložené palubkami. Vybavení stejné. Ostatní vybavení - rozvody antén. obložením stropů borovicovými palubkami.

Objekt má sedlovou střechu, krytou osinkocementovými šablonami na bednění, klempířské konstrukce úplné včetně parapetů, bleskosvod na objektu není. Fasáda dvouvrstvá tvrdá s obkladem soklu kabřincem a štítů dřevěným obkladem.

Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, údržba dobrá. Na prvcích dlouhodobé životnosti se neprojevují žádné znaky statického narušení.

Rodinný dům byl postaven a zkolaudován, dle dochovaných dokladů v roce 1990 - stáří stavby 26 let. Použité konstrukce a materiály tomuto údaji odpovídají. Předpokládaná životnost stavby 100 let. Objekt byl průběžně udržován. V letech 2007 až 2011 byla opravena střecha, venkovní zpevněné plochy a venkovní úpravy, vybudován pokoj a zrekonstruována koupelna v podzemním podlaží včetně elektroinstalace. Pro výpočet opotřebení použiji lineární metodu.

Nemovitost není v době ocenění pronajímána, je užívána vlastníky nemovitosti. Byt v podkroví je příležitostně krátkodobě pronajímán k rekreačním účelům.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
P.P.	101,52 m ²	81,00 m ²
1.N.P.	101,52 m ²	83,00 m ²
2.N.P.	86,33 m ²	76,00 m ²
Podkroví	86,33 m ²	54,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
P.P.	obytná část s kotelnou	81,00 m ²	1,00	81,00m ²
P.P. - celkem		81,00 m ²		81,00 m ²
1.N.P.	obytná část a garáž	80,00 m ²	1,00	80,00m ²
	balkón	6,00 m ²	0,50	3,00m ²
1.N.P. - celkem		86,00 m ²		83,00 m ²
2.N.P.	byt 2+1	67,00 m ²	1,00	67,00m ²
	balkón	18,00 m ²	0,50	9,00m ²
2.N.P. - celkem		85,00 m ²		76,00 m ²
Podkroví	byt 3+1	54,00 m ²	1,00	54,00m ²
Podkroví - celkem		54,00 m ²		54,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
P.P.	(8,9*9,7+4,9*3,1)*(2,80) = 284,26 m ³
1.N.P.	(8,9*9,7+4,9*3,1)*(2,80)+1,2*4,9*1,0 = 290,14 m ³
2.N.P.	(8,9*9,7)*(2,80)+1,0*1,0*(9,7+8,0) = 259,42 m ³
Krov	(8,9*9,7)*6,25/2+4,9*2,6*2,2/2 = 283,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 117,61 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	s rovným podhledem

Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	břizolitové škrabané
Vnější obklady	sokl - keramické obklady
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	podlahové povlaky, keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
Vnitřní vybavení	sprchy, vany, WC, umyvadla
Záchod	splachovací
Ostatní	krb, antény, odvětrání malými ventilátory

Zastavěná plocha	[m ²]	102
Obestavěný prostor	[m ³]	1 117,61
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 588 056
Stáří	roků	26
Další životnost	roků	74
Opotřebení	%	26,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 135 161

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
kůlna	zděná přízemní kůlna s pultovou střechou	157/5	1,00 ks	60 000 Kč/ks	60 000 Kč	30 %	42 000 Kč
bazén	plastový zapuštěný bazén s filtrací	157/5	1,00 ks	120 000 Kč/ks	120 000 Kč	20 %	96 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							138 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou na mírně svažitém terénu, volně přístupné ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných objektů, v centrální obytné zastavěné části obce v ulici Promenáda. Je možné napojení na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, kanalizace a vody.

Obec Horní Maršov má schválený územní plán – není rozpor s ÚP.

Pozemky jsou užívány podle evidovaného stavu v katastru nemovitostí, to je stavební pozemek, zahrada a trvalý travní porost související se stavebními pozemky stejného vlastníka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

celkový rozsah pozemku je 511 m². Pozemky pp.č. 157/5, 157/6 - zahrada, ostatní plocha (TTP) tvoří jeden funkční celek se stavebními pozemky rodinného domu. Dle cenové mapy Okresu Trutnov sestavené společně se spolupracujícími odhadci, podle skutečně realizovaných prodejů, určují obvyklou cenu předmětného stavebního pozemku v dané lokalitě a čase, ve výši 600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 331	129	600	1 / 1	77 400
zahrada	157/5	171	600	1 / 1	102 600
trvalý travní porost	157/6	211	600	1 / 1	126 600
Celková výměra pozemků:		511		Hodnota pozemků celkem:	306 600

Výpočet porovnávací hodnoty

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 2 roky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Předmětná nemovitost je klasicky zděným rodinným domem se třemi byty, postaveným se dvěma nadzemními podlažními, plně podsklepený, s podkrovím, v průměrném standardu vybavení a v dobrém stavebně technickém stavu po částečné rekonstrukci a údržbě. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, zděná kůlna, zapuštěný plastový bazén, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení.

Poloha nemovitosti v zástavbě obdobných rodinných domů, v blízkosti centrální obytné části obce je výhodná. Výhodou je pěkná poloha na západním svahu na hranici KRNPu a malou vzdáleností do horských středisek východních Krkonoš, vhodné i k rekreačnímu využití, případně ke komerčnímu krátkodobému pronájmu. K nemovitosti náleží podstandardní rozsah pozemků.

Objekt není hodnocen výnosovou metodou – výnosová hodnota nemá vypovídací hodnotu.

Nemovitost není v současné době obchodována na volném trhu nemovitostí.

Dle realizovaných prodejů obdobných domů v této lokalitě okresu Trutnov (dle databáze znalce), s cenami v rozpětí 8 000,- až 18 000,- Kč/m² užitné podlahové plochy, lze uvažovat o ceně užitné podlahové plochy předmětného rodinného domu v daném **současném stavu**, lokalitě a čase cca ve výši 11 000,- Kč/m². Užitná podlahová plocha objektu je 294 m². **Takto vypočtená srovnávací hodnota nemovitosti v současném stavu = 3 234 000,- Kč.**

V dané lokalitě okresu Trutnov jsou obchodovány obdobné nemovitosti v porovnatelných lokalitách – dle databáze znalce, sestavené společně se spolupracujícími odhadci na území okresu Trutnov, podle skutečně realizovaných prodejů na volném trhu nemovitostí je možné srovnání.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Horní Maršov	250,00	681		2 990 000	11 960	0,92	11 003
Rodinný dům řadový, Typ nemovitosti Rodinný dům							
Cena 2 990 000,- Kč							
Lokalita Horní Maršov							
Počet bytů 2 byty 3+1, 4+1							
Obestavěný prostor (m ³) 1013							
Zastavěná plocha (m ²) 90							
Užitková podlahová plocha (m ²) 250							
Vybavenost standardní							
Technický stav zanedbaná údržba v posledních letech							
Výměra staveb. a souvis. pozemků (m ²) 681							
Poznámka el. síť, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, EPO							
Realizace 2014							
Hodnocení: Lokalita - obdobná lokalita - koeficient 1,00; Typ stavby - zděný dům - koeficient 1,00; Stáří - obdobného stáří - koeficient 1,00; Garáž - garáž - koeficient 1,00; Velikost pozemku - většího rozsahu - koeficient 0,92; Vybavení - obdobného vybavení - koeficient 1,00; Zdroj nabídky - kupní smlouva - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Nemovitost ve stejné lokalitě, stáří i rozsahu, obdobného vybavení s většími pozemky.							
Horní Maršov	251,00	899	3+1, 4 pokoje	2 715 000	10 817	1,02	11 033
Rodinný dům, Číslo DB 6357							



Název Rodinný dům

Cena 2 715 000

Lokalita Horní Maršov
Počet bytů 1/3+1 a 4 pokoje se dvěma lůžky
Obestavěný prostor (m3) 1189
Zastavěná plocha (m2) 207
Užitková podlahová plocha (m2) 251
Vybavenost po komplet.rekonstrukci v roce 2010
Technický stav dobrý, lokalita Temný Důl
Výměra staveb. a souvis. pozemků (m2) 899
Poznámka el., veř. kanalizace, veř. vodovod
Realizace 2015



Hodnocení: Lokalita - mírně lepší lokalita - koeficient 0,95; Typ stavby - zděný dům - koeficient 1,00; Stáří - obdobného stavu - koeficient 1,00; Garáž - není - koeficient 1,05; Velikost pozemku - většího rozsahu - koeficient 1,05; Vybavení - mírně lepšího vybavení - koeficient 0,97; Zdroj nabídky - kupní smlouva - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: **Nemovitost v lepší lokalitě, obdobného stavu a vybavení, s většími pozemky**

Horní Maršov	328,00	787	3+1, 3+1, 2+kk	3 990 000	12 165	0,90	10 949
--------------	--------	-----	----------------	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům, Horský rodinný dům/penzion v klidné části Horního Maršova. Dům se nachází ve velmi klidné části obce, asi 500m od centra. Zahrada o rozloze 670 m2 je upravená s venkovním bazénem a posezením na velké terase. Přízemí zahrnuje garáž a 4 technické místnosti. V prvním a druhém patře jsou byty o dispozici 3+1 s balkónem o rozloze 80m2. Dále v podkroví je třetí byt 2+kk o rozloze 65m2. Každý byt má svoji koupelnu, WC i kuchyň. Vytápění je teplovodem, vodovod obecní, nová kanalizace a přívod elektro 230/400V. Třída energetické náročnosti budovy nebyla dosud určena, z tohoto důvodu je udávána nejnižší možná.



Hodnocení: Lokalita - obdobná lokalita - koeficient 1,00; Typ stavby - zděný dům - koeficient 1,00; Stáří - obdobného stavu - koeficient 1,00; Garáž - ano - koeficient 1,00; Velikost pozemku - většího rozsahu - koeficient 0,95; Vybavení - obdobného vybavení - koeficient 1,00; Zdroj nabídky - realitní server - sreality.cz - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu K_c: **Nemovitost v obdobné lokalitě, obdobného stavu a vybavení s většími pozemky.**

Variační koeficient před úpravami:	5,09 %	Variační koeficient po úpravách:	0,32 %
Započitatelná plocha	294,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	10 949 Kč/m ²	Minimální cena:	3 219 006 Kč
Průměrná jednotková cena:	10 995 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 232 530 Kč
Maximální jednotková cena:	11 033 Kč/m ²	Maximální cena:	3 243 702 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 234 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Nemovitost není obchodována na volném trhu nemovitostí.

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Oceňovaná nemovitost je vhodnou zástavou, jedná se o rodinný dům se třemi byty, postavený jako řadový krajní, klasicky zděný, se dvěma nadzemními podlažími, podkrovím, plně podsklepený, na svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obdobných domů, v zastavěné části obce Horní Maršov. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, zděná kůlna, zapuštěný plastový bazén, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení.

Poloha nemovitosti v obytné části obce, je vhodná pro klidné rodinné bydlení. Nevýhodou je podstandardní rozsah pozemků, velký rozsah nemovitosti a velká vzdálenost do správního centra – tento typ nemovitosti je v současné době na trhu nemovitostí prodejný. K nemovitosti náleží podstandardní rozsah pozemků (511 m²). Přístup k nemovitosti je bez závad. Cenu stanovuji s ohledem na stagnující trh nemovitostí v posledním období.

Předmětná nemovitost není v současné době obchodována na volném trhu nemovitostí.

Nemovitost není hodnocena výnosovou metodou - **výnos nemá vypovídací hodnotu.**

Na nemovitosti vážně omezení vlastnického práva, které neovlivňuje OC – viz. výpis z KN.

Na nemovitosti nevážně žádné omezení vlastnického práva vyjma zástavního práva, které neuvažuji při ocenění – viz. výpis z KN.

Ocenění je provedeno bez hodnoty zástavních práv a rozhodnutí o úpadku.

Podmínky vhodnosti zástavy

Předmětná hodnocená nemovitost je dobrou zástavou, bez žádných rizik při realizaci (zástavní právo neuvažuji), v pěkné poloze, v dobrém stavebně technickém stavu, s průměrnou prodejností. K objektu patří podstandardní rozsah pozemků.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	3 234 000 Kč
Výnosová hodnota	nehodnocena
Věcná hodnota	4 579 761 Kč
Obvyklá cena	3 230 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	306 600 Kč

Reprodukční hodnota	5 768 056 Kč
- z toho hlavní budova	5 588 056 Kč
- ostatní objekty	180 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

Pěkná poloha na západním svahu na hranici KRNAPu a malou vzdáleností do horských středisek východních Krkonoš, vhodné i k rekreačnímu využití, případně ke komerčnímu krátkodobému pronájmu.

Slabé stránky nemovitosti

Velký rozsah nemovitosti, řadový krajní dům s malými pozemky, větší vzdálenost do správního centra.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	3 230 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	3,00 % 96 900Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:	306 600Kč
Upravená obvyklá cena:	2 826 500Kč
Započitatelná plocha:	294,00m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	9 614Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 327 ze dne 4.12.2014	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12.2.1993, č.j.Spr.1777/92, pro základní obor **ekonomika**, pro odvětví **ceny a odhady nemovitostí**, a pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a průmyslové, se specializací vady a poruchy staveb.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3231-11/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3231-11/16 podle připojené likvidace.

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp.212
541 01 Trutnov

Odhadce nemovitostí certifikovaný dne 15.9.1997, recertifikovaný dne 22.10.2015, Bankovním institutem, vysoká škola, Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON, ev.č. 48/15 s platností do 22.10.2020.

V Trutnově 26.1.2016

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp. 212
541 01 Trutnov

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2014 09:38:19

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579262 Horní Maršov

Kat.území: 643483 Horní Maršov

List vlastnictví: 327

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Dufek Zdeněk a Dufková Olga Ing., č.p. 108, 54203 Královec, Promenáda 193, 54226 Horní Maršov	550707/0789	
SJM = společné jmění manželů	635811/1837	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	331	129	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Horní Maršov, č.p. 193, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 331					
	157/5	171	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	157/6	211	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 49.707,74 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, Horova
824/17, Pražské Předměstí, 50002
Hradec Králové

Parcela: St. 331
Parcela: 157/5
Parcela: 157/6

Z-14047/2013-610
Z-14047/2013-610
Z-14047/2013-610

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP Trutnov č.j. -1437852/2013 /2713-25200-602663 ze dne
24.09.2013.

Z-14047/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.900.000,00 Kč

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 49240901

Parcela: St. 331
Parcela: 157/5
Parcela: 157/6

V-3643/2006-610
V-3643/2006-610
V-3643/2006-610

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.06.2006.

V-3643/2006-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

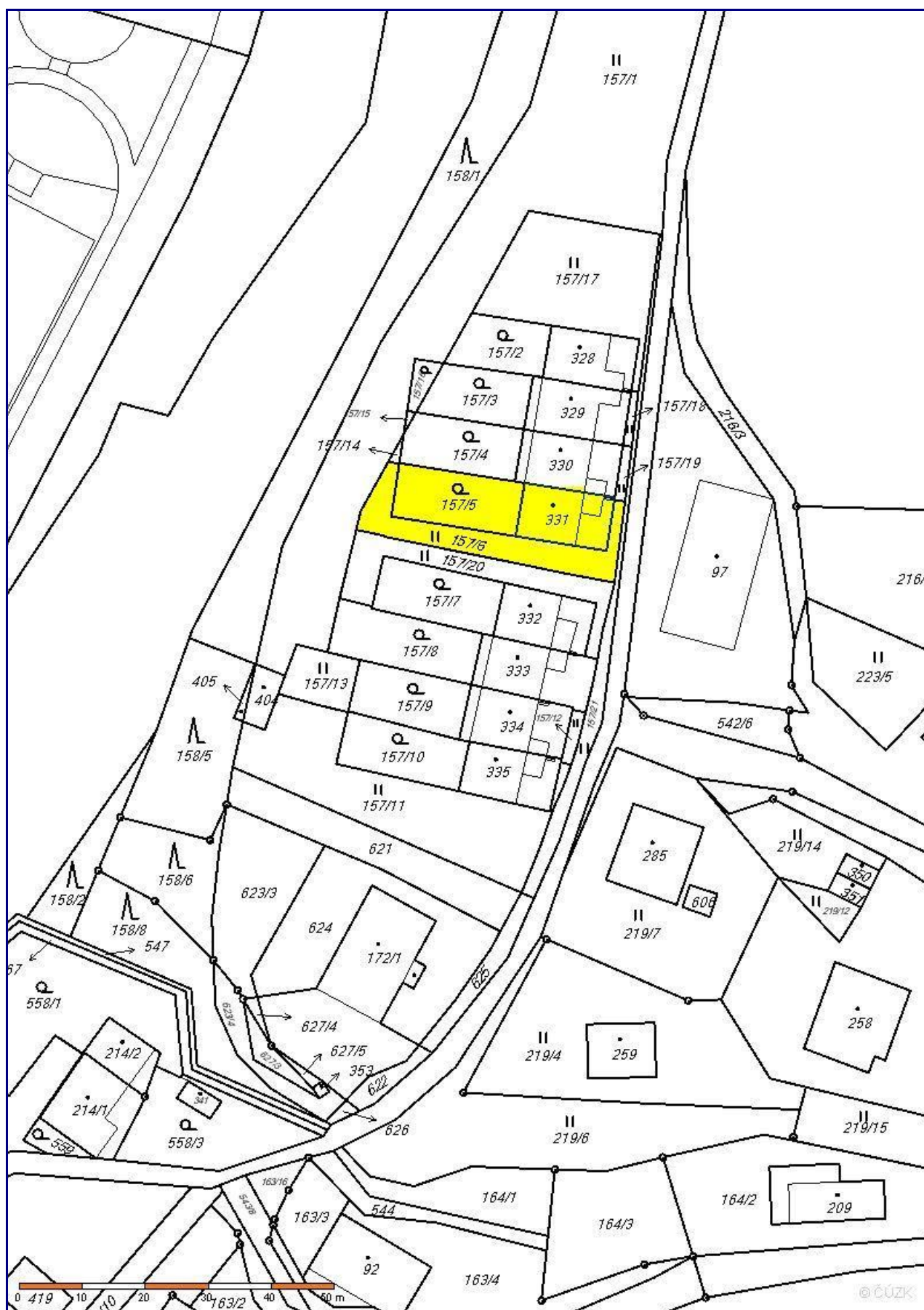
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Dufek Zdeněk, č.p. 108, 54203 Královec, RČ/IČO:
550707/0789

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti -



celkový pohled



kůlna a bazén



hobby místnost v PP



kotelna v PP



pokoj s krbem v 2.NP



kuchyně v 2.NP

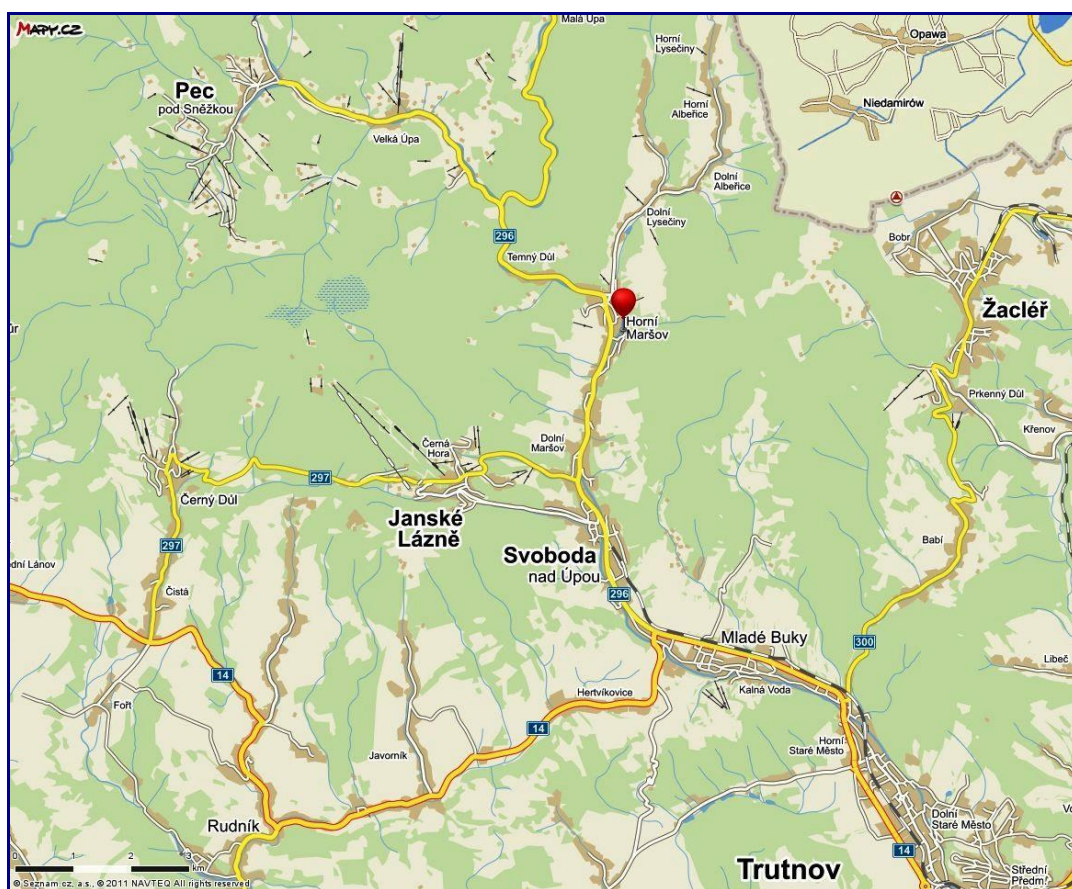
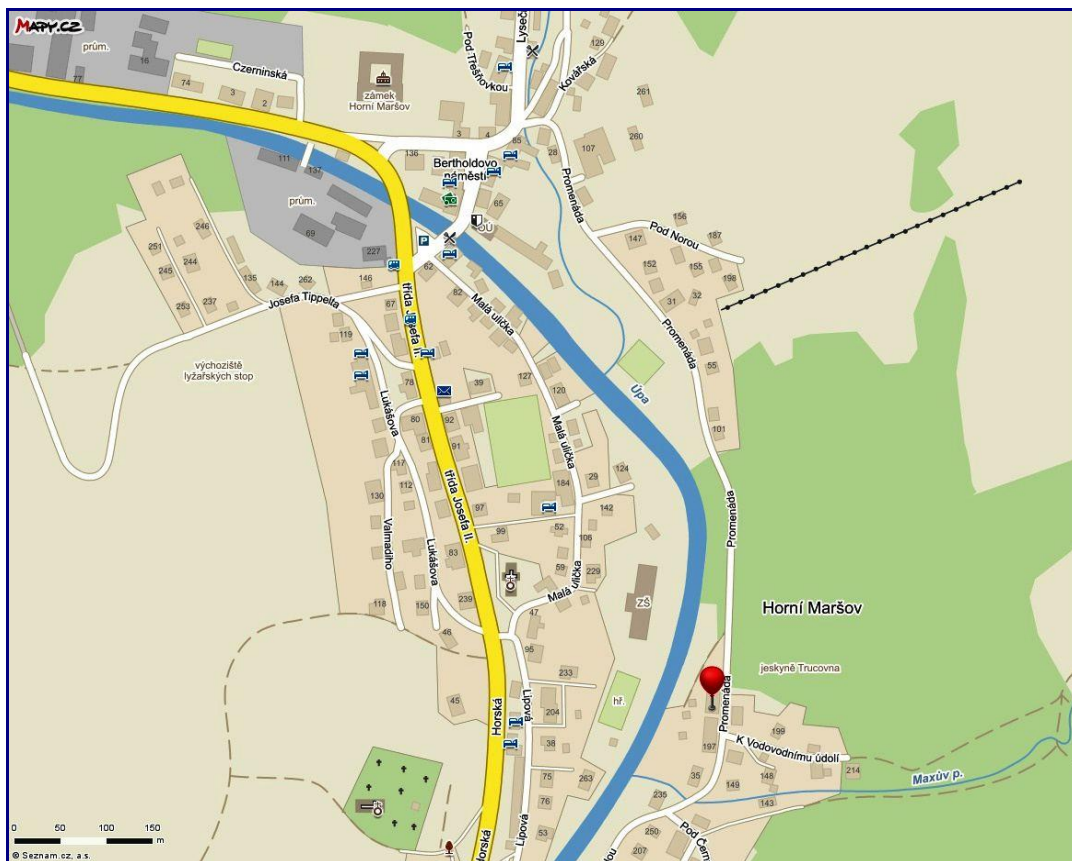


koupelna v 2.NP



pokoj v podkroví

Poloha nemovitosti na mapě -



šipka označuje polohu nemovitosti