ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 660-17/2016

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům, RD Trutnov**
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Trutnov
Adresa nemovité věci:	Huttlova 868, 541 01 Trutnov

OBJEDNAVATEL:	**IKT Insolvence v. o. s.**
Adresa objednavatele:	Koperníkova 822/25, 30100 Plzeň

ZHOTOVITEL :	**Ing. Ivo Ludvík**
Adresa zhotovitele:	Čelkovická 445, 390 01 Tábor IČ: 46696997 telefon: 381 25 17 16 e-mail: ivoludvik@soreta.cz DIČ: CZ6905221752 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**2 980 000 Kč**

Datum místního šetření: 12.02.2016 Stav ke dni : 21.04.2016
Za přítomnosti: JUDr. Jarolína a jeho manželky
Počet stran: 22 stran Počet příloh: 10 Počet vyhotovení: 2

v Táboře, dne 25.04.2016 **Ing. Ivo Ludvík**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely insolvenčního řízení

Přehled podkladů

Výpis z KN popř. informace z KN
Snímek katastrální mapy
Místní šetření
Informace sdělené objednatelem a účastníky místního šetření
Informace z veřejných zdrojů
Odborná literatura a periodika

Místopis

Nemovitosti se nachází v obci Trutnov. V okolí rodinné domy městského typu.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Rodinný dům s garáží, venkovní bazén s ohřeve vody tep. čerpadlem, zemní sklípek, dřevěný domek na nářadí, kotec pro psy, venkovní úpravy, porosty a pozemky zastavěné stavbami a poz. ve fčním celku. S ohledem na účel a druh ocenění a s ohledem na stav a hodnotu některých staveb oceňuji RD a pozemky. Tato skutečnost bude v ocenění zohledněna.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Trutnov:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **740,00 Kč/m^2**

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Pozemek zastavěný stavbou a pozemek tvořící fční celek. Pozemky svažité k jihu.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}980}$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,720

Index polohy pozemku I_P = 0,940

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,720 * 0,980 * 0,940 = **0,663**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	740,-	0,663		490,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 5117	172,00	490,62	84 386,64
§ 4 odst. 1	orná půda	2656/20	895,00	490,62	439 104,90
Stavební pozemky celkem			1 067,00		**523 491,54**

Pozemky - zjištěná cena = **523 491,54 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Ocenění dle vyhlášky

Jednopodlažní nepodsklepená zděná stavba RD s půdou. Část stropu nad mírně zavlhlá , střecha sedlová, krytina tašková. Napojení na elektřinu 230 i 400V, voda z veřejného vodovodu, odkanalizování do veřejné kanalizace, vytápění a ohřev TV v kotli na zemní plyn, deskové ocelové radiátory. Stáří 17 roků. Provedeny drobné stavební úpravy. Stavba s mírně zanedbanou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.N.P.	172,00 m^2	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.N.P.	626,8	=	626,80 m^3
Půda	126,46	=	126,46 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.N.P.	NP	626,80 m^3
Půda	Z	126,46 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**753,26 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					98,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,9850**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,32	17	150	11,33	0,9427
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,52	17	100	17,00	3,6584
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,02	17	80	21,25	1,7043
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,41	17	100	17,00	1,2597
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,45	17	40	42,50	1,4663
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,91	17	40	42,50	0,3868
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,89	17	50	34,00	2,0026
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	17	40	42,50	1,2070
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,34	17	40	42,50	0,9945
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	17	50	34,00	1,1050
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,28	17	50	34,00	1,7952

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	17	17	100,00	2,2300
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	17	17	100,00	1,0200
16. Vytápění	S	5,20	80,00	1,00	4,16	4,22	17	30	56,67	2,3915
16. Vytápění	S	5,20	20,00	1,00	1,04	1,06	7	20	35,00	0,3710
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,37	17	30	56,67	2,4765
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	17	30	56,67	0,3457
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	17	30	56,67	1,8418
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	7	20	35,00	0,6755
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	17	30	56,67	0,2890
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	17	30	56,67	1,7851
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	17	30	56,67	0,2890
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,16	17	30	56,67	2,3575
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	30	56,67	0,1700
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,45	17	30	56,67	1,9551
Opotřebení:										**34,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9850
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 061,34**
Plná cena: 753,26 m^3 * 5 061,34 Kč/m^3	=	**3 812 504,97 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 34,7 % /100)	*	0,653
Ocenění dle vyhlášky - zjištěná cena	=	**2 489 565,75 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	120,00 m^2
Obestavěný prostor:	753,26 m^3
Zastavěná plocha:	172,00 m^2
Plocha pozemku:	1 067,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD Trutnov, Horská, 95 m2, pozemek 135 m2

Nabízíme k prodeji rodinný dům v centru Trutnova . V přízemí domu je chodba, kuchyň, koupelna, WC a tři pokoje. Půda vhodná k půdní vestavbě. Součástí domu je dřevěná kůlna. Dům je před rekonstrukcí. Finanční a právní servis pro Vás zajistíme zdarma. V případě zájmu kontaktujte makléře.

Lokalita Horská, Trutnov

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,88
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,30
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
1,56	23 855

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
95,00 m^2	135 m^2	1 450 000 Kč	15 263 Kč/m^2

Název: RD Trutnov, Slukova, 165 m2, pozemek 941 m2

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Trutnově, ul. Sukova, ve vilové čtvrti širšího centra města. Jedná se o samostatný rodinný dům ze sedmdesátých let minulého století s jedním podzemním podlažím (sklepní místnosti), s jedním nadzemním podlažím (veranda, chodba se schodištěm, kuchyň, 2 pokoje, koupelna a WC), využitým podkrovím (3 pokoje, koupelna, WC, terasa) a půdou. Dům je zděný s mansardovou střechou. Jeho užitná plocha je 165,00 m2, zastavěná plocha je 272,01 m2 , plocha pozemku je 941,00 m2 Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě; elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn.

V současné době není objekt využíván a vyžaduje vyklizení a rekonstrukci.

Lokalita Sukova, Trutnov

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,87
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20

Zdroj: www.sreality.cz

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
1,46	17 230

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
165,00 m^2	941 m^2	1 950 000 Kč	11 818 Kč/m^2

Název: RD Trutnov, Kubelíkova, 185 m2, pozemek 710 m2

Nemovitost je situována v zastavěné, severní části města, místně zvané Česká čtvrt, vzdálena od historického centra 600 m, vybudována na mírně svažitém pozemku, přivráceném k jihu, v území

plně zainvestovaném, napojen na veškeré sítě včetně horkovodu.

Objekt je o dvou nadzemních podlažích, převážně podsklepen, vybudován v roce 1932, postupně prováděny menší stav. úpravy, po roce 1980 podstatné úpravy tj.obnovy oken, dveře a modernizace koupelny.

Dispozice:

1.PP - sklepy, kotelna, vestavěná garáž - podl. plocha 41 m2

1.NP - zádveří, spol. chodba, byt 2+1 s příslušenstvím-podlah.plocha 94 m2

2.NP - společná chodba, dva pokoje - podl. plocha 50 m2

Objekt je z cihelného zdiva, podlahy parketové a dlažba, vytápění ústřední, teplovodní, dálkově EPO.

Lokalita Kubelíkova, Trutnov - Střední Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,85
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15
Zdroj:	www.sreality.cz

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
1,38	18 245

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
185,00 m^2	710 m^2	2 450 000 Kč	13 243 Kč/m^2

Název: RD Trutnov, Jaroslava Ježka, 200 m2, pozemek 250 m2

Nabízíme k prodeji prostorný, řadový RD, situovaný v klidné části Trutnova. Jedná se o řadový dům, který je nepodsklepený, v přízemí je předsíň, garáž, technická místnost,mistnost na ovoce, dílna, prádelna. Po několika schodech se dostáváme do velké haly - obývacího pokoje, jídelny spojené s kuchyní, jež vybavená kuchyňskou linkou včetně spotřebičů, součástí tohoto patra je i WC. V dalším nadzemním podlaží se nachází ložnice, koupelna s WC a sprchovým koutem, dva dětské pokoje, Užitná plocha je cca 200 m2. Na domě byla v roce 2008 vyměněna okna .Vytápění domu je pomocí kombinovaného plynového kotle pro vytápění a ohřev teplé vody, otopná soustava trubková s ocelovými otopnými tělesy. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci a na rozvody elektrické sítě. Výhodná poloha nedaleko centra, pozemek před a za domem celkem cca 150 m2.

Lokalita Jaroslava Ježka, Trutnov - Střední Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,90
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha	0,98

K4 Provedení a vybavení		1,20	
K5 Celkový stav		1,15	
K6 Vliv pozemku		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	**Upravená j. cena Kč/m^2**
		1,25	17 980
Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
200,00 m^2	250 m^2	2 888 000 Kč	14 440 Kč/m^2

Název: RD Trutnov, Novodvorská, 202 m2, pozemek 347 m2

Nabízíme k prodeji prostorný, částečně vybavený řadový RD, situovaný v klidné části \"Česká čtvrť\" v Trutnově. Jedná se o montovaný dům typ \"Stamo\" z r. 1983, který je částečně podsklepený (cca 10 m2), v přízemí je předsíň, obývací pokoj spojený s kuchyní, pokoj, koupelna s WC a sprchovým koutem, prádelna, kde je umístěn plynový kotel. V 1. patře je ze schodiště přístupný otevřený obytný prostor, dva pokoje a koupelna s WC a vanou. Užitná plocha všech místností bez sklepa je cca 159 m2. V přízemí je velká kuchyňská linka včetně vybavení spotřebiči, součástí jsou i vestavěné skříně a nábytek, umístěný v přízemí a 1. patře. Na domě byla v roce 2002 vyměněna okna a balkonové dveře, která jsou plastová, zasklená izolačním dvojsklem. Obvodové stěny byly v roce 2008 zatepleny zateplovacím systémem s tepelnou izolací z pěnového polystyrenu tl.120 mm. Střecha byla při rekonstrukci zateplena vrstvou pěnového polystyrenu tl. 60-130 mm a opatřena novou střešní PVC fólií. Vytápění domu je pomocí kombinovaného plynového kotle pro vytápění a ohřev teplé vody, otopná soustava trubková s ocelovými otopnými tělesy, v přízemí je umístěn otevřený krb a v 1. patře jsou instalována krbová kamna. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci a na rozvody elektrické sítě. K objektu náleží samostatně stojící zděná garáž cca 33 m2 s výjezdem přímo na místní komunikaci. Výhodná poloha blízko centra, pozemek před a za domem celkem cca 180 m2 + terasa na garáži cca 40 m2, venkovní zastřešená pergola. Klasifikační třída energetické náročnosti budovy: D - méně úsporná.

Lokalita Novodvorská, Trutnov - Střední Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací		0,85	
K2 Velikosti objektu		0,93	
K3 Poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení		1,02	
K5 Celkový stav		1,10	
K6 Vliv pozemku		1,08	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,25	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	**Upravená j. cena Kč/m^2**
		1,17	18 009
Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
202,00 m^2	347 m^2	3 100 000 Kč	15 347 Kč/m^2

Název: RD Trutnov, Kubelíkova, 333 m2, pozemek 606 m2

Nabízíme k prodeji prostorný, vybavený RD, situovaný ve vilové čtvrti (Česká čtvrť). Zděný dům na slunném místě s jižní orientací sestává ze suterénu, dvou nadzemních podlaží a podkroví. Dispozice: PP s velkou garáží až pro 3 os. automobily, technická místnost, dva sklepy. V 1.NP vstupní hala, kuchyně s novou moderní kuchyňskou linkou vybavená spotřebiči (elektrická + mikrovlnná trouba, varná deska, digestoř, myčka, vestavěný kávovar, lednice) + jídelní kout s výstupem prosklenými dveřmi přímo na zahradu s bazénem. Na kuchyň navazuje prostorný obývací pokoj s krbem a s dětským koutkem/zimní zahradou s výstupem na velkou osluněnou terasu. Pracovna s možným využitím i jako šatna, samostatné WC a komora s pračkou. Ve 2. NP jsou 4 další pokoje, z nichž jeden je s pěknou terasou na jižní stranu a dvě nové koupelny. Velká s rohovou vanou, sprchou, WC, bidetem a dvouumyvadlem a menší s vanou a WC. V podkroví je další pokoj a půdní prostor. Dům byl rekonstruován v roce 2009, nové vnitřní rozvody, elektřina v mědi, plastová okna, dveře z masivního dubu s obložkovými zárubněmi, nové dubové schodiště, sociální zařízení, kuchyně, podlahy, výkonný centrální vysavač, provedeny drenáže a izolace obvodového zdiva suterénu. Vytápění horkovodem, ohřev teplé vody el. bojler nebo horkovod, v ulici plynovod. Vynikající poloha pro bydlení, blízko centra a přírody. Pozemek 606 m2. Klasifikační třída energetické náročnosti budovy: G -mimořádně nehospodárná.

Lokalita Kubelíkova, Trutnov - Střední Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,85
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,38
Zdroj:	www.sreality.cz

		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
		0,99	14 310
Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
333,00 m^2	606 m^2	4 800 000 Kč	14 414 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	14 310 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 272 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	23 855 Kč/m^2
Stanovená jednotková porovnávací cena	**18 272 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	120,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 192 640 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 192 640 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 013 057 Kč
Hodnota pozemku	523 492 Kč

Obvyklá cena
2 980 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na stav oceňovaných nemovitostí, nabídku nemovitostí na relevantním trhu a nastavení tržního sentimentu stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí tak, jak je výše uvedena.
V Táboře 25.04.2016

Ing. Ivo Ludvík
Čelkovická 445
390 01 Tábor
telefon: 381 25 17 16
e-mail: ivoludvik@soreta.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 660-17/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. F 660-17/2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí popř. informace z KN	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2015 09:55:02*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579025 Trutnov**

Kat.území: **769029 Trutnov** List vlastnictví: **5723**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Jarolín Dušan JUDr. a Jarolínová Markéta Ing., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	**610509/1575** **645401/1850**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra(m2)*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 5117	**172**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Střední Předměstí, č.p. 868, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 5117**				
2656/20	**895**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo smluvní**
  registrační číslo 10000248130
  budoucí pohledávky do výše 3 000 000,-Kč
  s řádnou konečnou splatností dne 31.12.2013

  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054 — **Parcela: St. 5117** **V-3839/2010-610**; **Parcela: 2656/20** **V-3839/2010-610**

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2010.**

  V-3839/2010-610

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  registrační číslo 10000248130
  budoucí pohledávky do výše 300 000,-Kč
  s řádnou konečnou splatností dne 2.7.2014

  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054 — **Parcela: St. 5117** **V-3839/2010-610**; **Parcela: 2656/20** **V-3839/2010-610**

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2010.**

  V-3839/2010-610

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  registrační číslo 10000248130
  pohledávky vzniklé do 31.12.2013
  do výše 300 000,-Kč

  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054 — **Parcela: St. 5117** **V-3839/2010-610**; **Parcela: 2656/20** **V-3839/2010-610**

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.05.2010. Právní účinky**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2015 09:55:02*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579025 Trutnov**

Kat.území: **769029 Trutnov** List vlastnictví: **5723**

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

Listina

- **Kupní smlouva V11 1308/1998 ze dne 13.3.1998, vklad ze dne 24.4.1998.**

POLVZ:608/1998 **Z-100608/1998-610**

Pro: **Jarolín Dušan JUDr. a Jarolínová Markéta Ing., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov** *RČ/IČO:* **610509/1575 645401/1850**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2656/20	**73001**	**790**
	73041	**105**

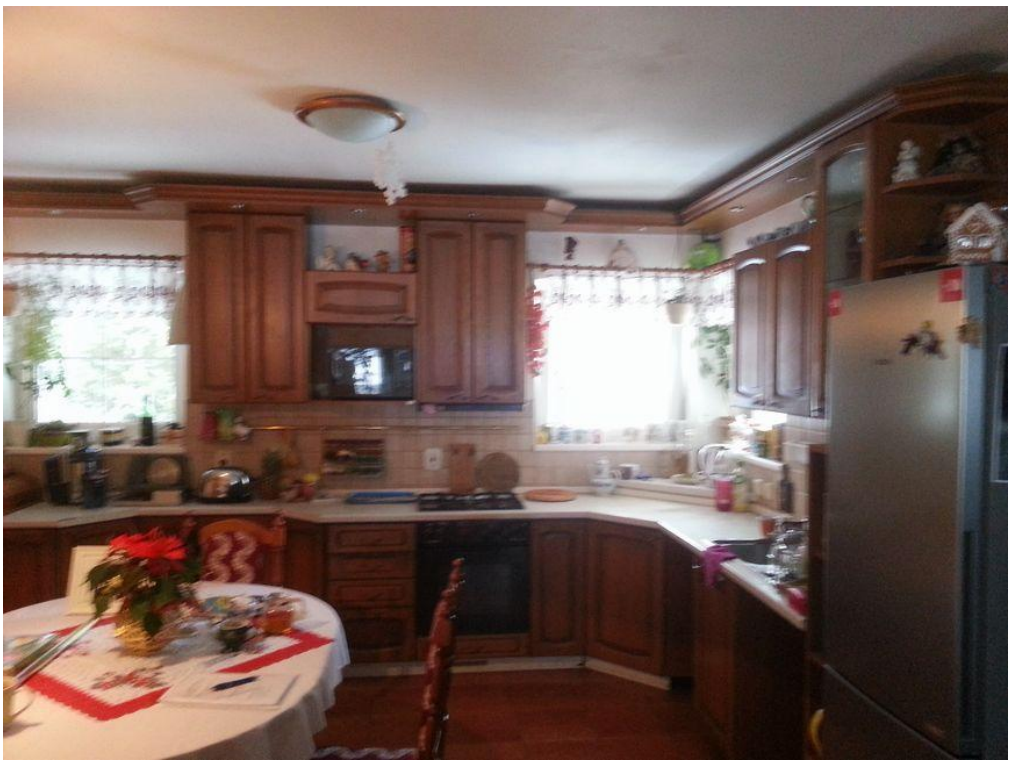
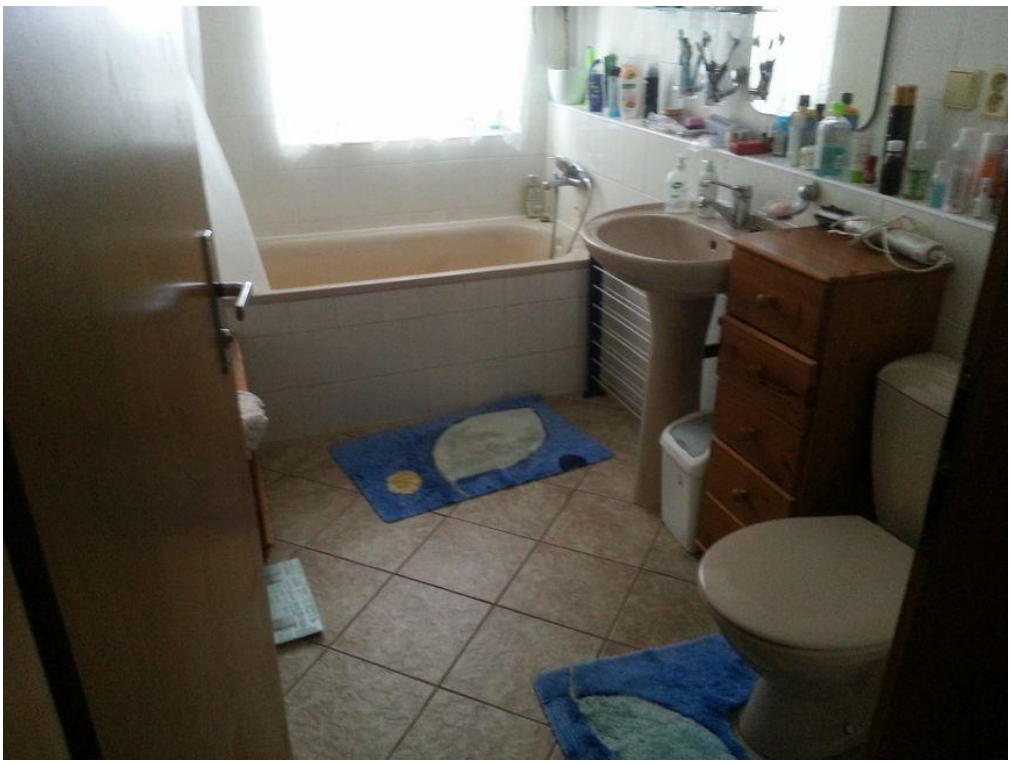
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.11.2015 10:19:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

2656/32
2865
5343
2656/51
5349
2656/45
5198
2656/38
5262
2656/39
2656/20
5117
5174
2656/21
5666
2656/22
5192
2656/23
5261
2656/15
5308
2656/16
5176
2656/17
5290
2656/18
2656/95
5258
2656/19
2656/94
5259
2656/383
2864
5397
2656/30
2656/56
2656/322
2656/365
2656/382
5831
5871
2656/381