

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo 8227/2017

NEMOVITÁ VĚC: LV 336 stp.č.328 včetně stavby čp 11 rodinná rekreace v části obce Hájemství a p.p.č. 1981 trvalý travní porost a p.č.1982 zahrada a p.č.1983 zahrada, vše v katastrálním území Koclěřov a obci Vítězná, okres Trutnov

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Vítězná, k.ú. Huntířov
Adresa nemovité věci: Koclěřov 11, 544 62 Vítězná

Vlastník stavby a pozemku : Petra Hušková, Severní 761/44, 500 03 Hradec Králové, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, IČ 611 87 836, soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta

Adresa objednavatele: Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

ZHOTOVITEL : René Tomeš

Adresa zhotovitele: Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové
IČ: 72884452 telefon: 603203065 e-mail: tomes@reality-hk.cz

DIČ: CZ56080612176 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé ceny nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství pro potřeby Exekutorského úřadu Rychnov nad Kněžnou pro účel prodeje nemovitosti v dražbě ve věci 194EX 844/16 (ocení stávajícího stavu)



TRŽNÍ HODNOTA

1 200 000 Kč

Stav ke dni : 8.9.2017

Datum místního šetření: 8.9.2017

Za přítomnosti: znalce, povinná, ač řádně obeslána, se nedostavila

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 2

Hradci Králové, dne 28.9.2017

René Tomeš

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění tržní hodnoty nemovitých věcí:

stp.č.328 včetně stavby čp 11 rodinná rekreace v části obce Hájemství a p.p.č. 1981 trvalý travní porost a p.č.1982 zahrada a p.č.1983 zahrada, vše v katastrálním území Koclétov a obci Vítězná, okres Trutnov, vše včetně součástí a příslušenství, dále ocenění práv a závad spojených s výše uvedenou nemovitou věcí.

Základní pojmy a metody ocenění

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení v souvislosti s exekučním řízením nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Porovnávací ocenění

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

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek RK a správců 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

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potenciálním prodávajícím a kupujícím při zájmu nemovitou věc prodat a druhou stranou koupit .

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovité věci a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje nezaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Obvyklá cena se vytvoří při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně.

Přehled podkladů

vlastní zjištění na místě samém dne 8.9.2017

výpis z LV č. 336

snímek katastrální mapy z www.cuzk.cz

údaje sdělené objednavatelem

Usnesení zn. 194 EX 844/16-70 ze dne 31/7/2017

internetové stránky www.mestaobce.cz

nabídka www.sreality.cz

www.vitezna.cz

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozd. zákonů

fotodokumentace pořízená na místě samém

informace zjištěné na místě samém

Jiří Kokoška a kol.: Oceňování nemovitostí díl II Oceňování cenou obvyklou, nakladatelství ARCH

Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na trzích principech

Místopis

Obec Vítězná se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký, severovýchodně od Dvora Králové nad Labem. Koclěřov je část obce Vítězná v okrese Trutnov. Nachází se na severozápadě Vítězné. Hájemství je malá vesnice, část obce Vítězná v okrese Trutnov. Nachází se asi 3 km na severozápad od Vítězné.

Pozemky rovinaté v části obce Hájemství - stavebně nesrostlá část obce jsou přístupné z veřejné komunikace v zástavbě objektů pro bydlení a rekreaci, zastávka bus – cca 300m.

V obci s omezenou občanskou vybaveností. Veškerá infrastruktura a vybavenost v Trutnově, rozšířená ve Dvoře Králové nad Labem.



Ve správním obvodu obce s rozšířenou působností **Dvůr Králové nad Labem**

Ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem **Dvůr Králové nad Labem**

SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
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 - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

2028 Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

Celkový popis

Pozemek st. 328 je zastavěný stavbou pro rekreaci a doprovodnými stavbami a se zahradou p.č.1983 a 1982 a trvalým travním porostem p.č.1981, pozemky které tvoří jednotný funkční celek - lichoběžníkového tvaru.

Objekt je zřejmě bez trvalého využití, pouze k rekreaci.

Součástí tržní hodnoty jsou:

stp.č.328 o výměře 183m²

stavba rod rekr čp 11 Hájemství na stp.č.328

stodola navazující na obytnou část

venkovní úpravy - přípojky nezjištěny, zpevněné plochy, oplocení trvalé porosty.

V místě veřejná elektro síť.

Objekt nebyl zpřístupněn, vlastník obeslán do místa bydliště i místa ocenění, pozvánka k jednání vrácena z důvodu nevyzvednutí dopisu. V den prohlídky ponecháno Oznámení o uskutečněné prohlídce u nemovitosti, bez odezvy.

Předpokládá se, že objekt je napojen na elektro. Kanalizace do jímky nezjištěna, zásobování vodou z vlastního zdroje - nezjištěn.

Silné stránky

část obce vhodná pro bydlení a rekreaci
velká rozloha pozemků

Slabé stránky

objekt nebyl zpřístupněn
nemovitost v obci s omezenou občanskou vybaveností

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hušková Petra
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: objekt pro rekreaci - nebyl zpřístupněn

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

pozemky ve funkčním celku se stavbou pro rekreaci. Pozemky jsou dostatečné rozlohy.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1. Prodej stavebního pozemku 2 259 m²

Lokalita: Vítězná - Huntířov, okres Trutnov

Popis: Stavební pozemek v obci Vítězná-Huntířov, určený ÚP pro výstavbu RD, se dvěma stavebními buňkami (zařízení staveniště). Nová přípojka el. energie, vodovod přes cestu, oplocení. Celk. plocha: 2259 m². Pozemek je mírně svažité s protékajícím potokem při jeho západní hranici. Dobré dopravní napojení z obecní (asfaltové) komunikace stávajícím vjezdem. Velmi pěkné, klidné, celoděnně prosluněné místo, nutno vidět! Možno rozdělit na dvě parcely.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,85
velikost pozemku - porovnatelná	1,00
poloha pozemku - stejná obec	1,00
dopravní dostupnost - porovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - objekt bydlení	1,00
intenzita využití poz. - možnost využití na 2 pozemky	0,95
vybavenost pozemku - porovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka od 08/2017, volné pozemky, přímý prodej	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
587 340	2 259	260,00	0,77	199,45

Název: Prodej2. stavebního pozemku 563 m²

Lokalita: Vítězná, okres Trutnov

Popis: Prodej stavebního pozemku v Huntířově Prodej stavebního pozemku v obci Vítězná Huntířov o výměře 563 m². Pozemek na krásném slunném místě, je částečně oplocen a nachází se přímo u komunikace. Elektřina a obecní vodovod je u pozemku. Již bylo jednou vydáno stavební povolení na stavbu RD, které je nutné obnovit. V ceně je zahrnuta kompletní projektová dokumentace včetně veškerých vyjádření příslušných

organů. Jde o rovinný terén, z pozemku pěkný výhled. Další inf. v RK. Zak.č. TU2162S

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,85
velikost pozemku - menší pozemke	0,80
poloha pozemku - stejná obec	1,00
dopravní dostupnost - porovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. - menší zahrada	1,05
vybavenost pozemku - porovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - včetně projektové dokumentace na výstavbu, volný prodej	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
210 000	563	373,00	0,57	213,06

Zjištěná průměrná jednotková cena

206,26 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
 pozemky připravené k zástavbě, rovinnaté, ve stejné obci

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	328	183	206,00	37 698
trvalý travní porost	1981	1 323	206,00	272 538
zahrada	1982	603	206,00	124 218
zahrada	1983	180	206,00	37 080
Celková výměra pozemků		2 289	Hodnota pozemků celkem	471 534

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinná rekreace čp. 11

samostatně stojící stavba přízemní v části roubená a v části zděná. Sedlová střecha s eternitovou a taškovou krytinou.

Dispozice objektu nebyla zjištěna.

Objekt užíván pro rekreaci.

Stáří objektu min 100 let, opotřebení uvažují 75%.

Stavba nebyla vlastníkem zpřístupněna, dle venkovní prohlídky lze předpokládat podstandardní vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 13, typ L

Svislá nosná konstrukce:

roubená a zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá využití podkroví

Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Název	Obestavěný prostor
čp 149	(6,3*6+7,2*7)*3,8 = 335,16 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Zdivo	dřevěné roubené a zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony a tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	nátěr a vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	nátěr a vápenné	S	100
9. Vnější obklady	eternitové šablony ve štítu	S	100
10. Vnitřní obklady	nezjištěno	S	100
11. Schody	nezjištěno	S	100
12. Dveře	nezjištěno	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá s otevíráním ven dovnitř	S	100
14. Podlahy obytných místností	nezjištěno	S	100
15. Podlahy ostatních místností	nezjištěno	S	100
16. Vytápění	nezjištěno	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - neověřeno	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	nezjištěno	S	100
20. Zdroj teplé vody	nezjištěno	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	do jímky - neověřeno	S	100
23. Vybavení kuchyně	nezjištěno	S	100
24. Vnitřní vybavení	nezjištěno	S	100
25. Záchod	nezjištěno	S	100
26. Ostatní		C	100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9107
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 687,55
Plná cena: 335,16 m ³ * 3 687,55 Kč/m ³	=	1 235 919,26 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků
Opotřebenění: 75,000 %

- 926 939,45 Kč

Rodinná rekreace čp. 11 - zjištěná cena

= 308 979,82 Kč

FOTODOKUMENTACE



příjezdová komunikace



čp 11



stodola



vstup



obytná část



pohled ze zahrady

Výpočet porovnávací hodnoty

LV 336 Kocléřov - Vítězná

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemky o celkové ploše 2289m² ve stavebně nesrostlé části obce - Hájemství, stavební pozemek o výměře 183m² je zastavěný objektem pro rekreaci s příslušenstvím. Předpokládá se podstandardní vybavení, provedení - částečně roubená a částečně zděná stavba.

Objekt nebyl zpřístupněn, byla provedena pouze venkovní obhlídka. Stavba bez pravidelné údržby.

Pozemky zarostlé - nepřehledný zatravněný terén - neošetřované traviny vykazující absenci pravidelného ošetření či sekání.

Připojení na dodávky elektro nebylo ověřeno.

Vlastník nekontaktní – nepřebíral poštu s pozvánkou k jednání.

Zastavěná plocha:	88,00 m ²
Plocha pozemku:	2 289,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

Koeficient K2 – zohledňuje velikost a dispozici a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení, vybavení a součásti oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Postup výpočtu:


Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých

upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	3. Prodej rodinného domu 350 m², pozemek 1 200 m²
Lokalita:	Vítězná - Kocléřov, okres Trutnov
Popis:	Prodej prostorného rodinného domu se zahradou v obci Vítězná, Kocléřov Dispozice: I.NP: vstupní chodba, velká obytná kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC. Ve II.NP se nachází dvě prostorné místnosti, vstup na půdu s možností vestavby. Dům je částečně podsklepen, kde se nachází kotelna s kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem, sklad paliva. Přípojky: el. energie, obecní vodovod a kanalizace. K domu náleží 2 garáže s dílnou. Okolo domu je udržovaná zahrada se skleníkem. Jedná se o udržovanou nemovitost v původním stavu. Výhodou této nemovitosti je její umístění v klidné části obce s kompletní občanskou vybaveností. Doporučujeme, financování zajistíme.
Pozemek:	1 200,00 m ²
Užitná plocha:	350,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,85	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - větší	0,90	
K3 Poloha - stejná obec, vybavenost v místě	0,95	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, etážové topení el.kotlem	0,95	
K5 Celkový stav - zděná stavba	0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej funkčního objektu s pravidelnou údržbou	0,95	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - větší; Poloha - stejná obec, vybavenost v místě; Provedení a vybavení - lepší vybavení, etážové topení el.kotlem; Celkový stav - zděná stavba; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej funkčního objektu s pravidelnou údržbou;		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 590 000 Kč	0,67	1 063 725 Kč

Název:	4. Prodej chalupy 189 m2, pozemek 1 993 m2	
Lokalita:	Horní Brusnice, okres Trutnov	
Popis:	Prodej krásné roubené chalupy s okrasnou zahradou v obci Horní Brusnice u Dvora Králové n/L. V průběhu let je chalupa pečlivě udržována což se odráží na jejím současném stavu. Výměra zahrady 1780 m2. Disp.: Vstup, velmi prostorná obytná hala s krbem a schody do patra v přízemí prostorná obytná světnice s kuchyňskou linkou, jídelno a kachlovými kamny, koupelna s vanou, umyvadlem a místem pro pračku, samostatné WC. V patře také obytná hala s patrem na spaní, druhá ložnice a hostinský pokoj. Napojeny: el. energie 230/400V, veřejný vodovod, vlastní studna, splaškové vody jsou svedeny do septiku. Vytápění je zajištěno El. přímotopy, kachlovými kamny a kamny na tuhá paliva. Velmi krásná lokalita s širokými možnostmi rekreace (letní i zimní sporty, cyklon-turistika, houbaření, koupání apod.). Objekt je udržovaný, ihned k užívání.	
Pozemek:	1 993,00 m ²	
Užitná plocha:	189,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,85	
K2 Velikosti objektu - plně využitě podkroví	0,80	
K3 Poloha - okolí do 5ti km	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stylové vybavení ve velmi dobrém stavu	0,85	
K5 Celkový stav - roubená stavba	1,00	
K6 Vliv pozemku - porovnatelný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - plně využitě podkroví; Poloha - okolí do 5ti km; Provedení a vybavení - stylové vybavení ve velmi dobrém stavu; Celkový stav - roubená stavba; Vliv pozemku - porovnatelný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej;		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 890 000 Kč	0,58	1 670 420 Kč

Název:	5. prodej RD Vítězná	
Lokalita:	Vítězná - Kocléřov	
Popis:	prodej RD v udržovaném stavu 2+1, zděný objekt. Stavba před modernizací, funkční.	
Pozemek:	1 783,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - rezervováno	1,00	
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,80	
K3 Poloha - stejná obec	1,00	
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - zděná stavba	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - rezervováno; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - stejná obec; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - zděná stavba; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej;	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 600 000 Kč	0,76	1 209 600 Kč



Zdroj: tana.cz

Název:	6. čp 176 Kocléřov	
Lokalita:	Vítězná Kocléřov	
Popis:	prodej v obci - dvoupodlažní objekt při silnici v Kocléřově vedle obecního úřadu, objekt velkého rozsahu před celkovou modernizací a rekonstrukcí.	
Pozemek:	2 362,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 01/2017	1,00	
K2 Velikosti objektu - 2 podlaží	0,80	
K3 Poloha - stejná obec, lepší infrastruktura	0,95	
K4 Provedení a vybavení - bez vybavení	1,25	
K5 Celkový stav - před rekonstrukcí	1,30	
K6 Vliv pozemku - porovnatelná plocha	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - prodáno 01/2017; Velikosti objektu - 2 podlaží; Poloha - stejná obec, lepší infrastruktura; Provedení a vybavení - bez vybavení; Celkový stav - před rekonstrukcí; Vliv pozemku - porovnatelná plocha; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej;	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
695 000 Kč	1,23	858 325 Kč



Zdroj: vlastní

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na www.sreality je obci v nabídce 6 nemovitostí - novostavba, stavby po celkové modernizaci nebo dvoupodlažní objekt. Pro porovnání jsem vybral nabídku RD vzorek 3. v části obce - Kocléřov - v místě je občanská vybavenost a lepší infrastruktura (vodovod a kanalizace), u objektu je garáž s dílnou, menší zahrada, dispozice 1+3+půdní prostory - porovnatelná nemovitost s menším pozemkem, zděná a v lepším stavebně technickém stavu

v okolí do 5ti km je v nabídce cca 60nemovitostí (některé duplicitně), pro porovnání jsem vybral roubenou chalupu

vzorek 4. v okolí do 5ti km obec dolní Brusnice - roubená stavba ve velmi dobrém stavu se stylovým vybavením, udržovaný pozemek obdobné rozlohy

vzorek 5. – z www.tana.cz objekt ve Vítězně – Kocléřov – zděný objekt s doprovodnými stavbami větší rozsah staveb , rezervováno

vzorek 6. – jediný mně známý uskutečněný prodej v r 2017 – odkup obce Vítězná – pozemků o výměře 2362m2 včetně stavby čp 176 – objekt k rekonstrukci bez vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	858 325 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 200 518 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 670 420 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	1 200 518 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 200 518 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 200 518 Kč
Věcná hodnota	780 514 Kč
z toho hodnota pozemku	471 534 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V obci o okolí se s nemovitými věcmi obchoduje, nemovitost je obchodovatelná. Oceňovaná nemovitost – funkční objekt s velkou rozlohou pozemků ve funkčním celku – dobře obchodovatelná nemovitost. S ohledem na výše uvedené skutečnosti – zejména na neumožnění prohlídky objektu, uvádím vlastní návrh tržní hodnoty, ke kterému jsem došel pomocí porovnání nabízených a prodaných nemovitostí v obci a okolí

NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY nemovitostí - stp.č.328 včetně stavby čp 11 rodinná rekreace v části obce Hájemství a p.p.č. 1981 trvalý travní porost a p.č.1982 zahrada a p.č.1983 zahrada, vše v katastrálním území Kocléřov a obci Vítězná, okres Trutnov, vše včetně součástí a příslušenství a včetně práv a závad spojených s nemovitými věcmi, 1 200 000Kč, slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč.

Závěr

1. Nemovité věci dle LV 336 v kat.území Kocléřov a obci Vítězná – tržní hodnota 1 200 000,-Kč
2. Žádná práva spojená s nemovitými věcmi nebyla povinným sdělena ani na místě samém zjištěna, žádné listiny o existenci těchto práv nebyly povinným předloženy a znalcem zjištěny – cena 0,-Kč
3. Závady spojené s nemovitými věcmi v členění:
 - a) zástavní práva – z rozhodnutí správního orgánu pohledávka ve výši 39987,-Kč
z rozhodnutí správního orgánu pohledávka ve výši 5688,-Kč
 - b) věcná práva – nebyla zjištěna ani povinným sdělena, cena 0,-Kč
 - c) práva nájmu, pachtu a výměnk nebyla povinným sdělena ani na místě samém zjištěna, listiny o existenci těchto závad nebyly povinným předloženy a znalcem zjištěny – cena 0,-Kč
4. tržní hodnotu stp.č.328 včetně stavby čp 11 rodinná rekreace v části obce Hájemství a p.p.č 1981 trvalý travní porost a p.č.1982 zahrada a p.č.1983 zahrada, vše v katastrálním území Kocléřov a obci Vítězná, okres Trutnov, ke dni 3.8.2017 navrhuji ve výši 1 200 000Kč, slovy: Jedenmilondvěstětisíc Kč

V Hradci Králové, 28.září 2017

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8227/2017 znaleckého deníku.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví 336 z 13.3.2017	4
Usnesení 194 EX 844/16-55	3
Pozvánka k jednání	1
Vrácené pozvánky	1
Oznámení zanechané na místě v den prohlídky	1
Katastrální mapa a Poloha nemovitosti v obci	2
Vzorky 1-6	6