

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 992 / 88 / 2013

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor s garáží v domě v současném a budoucím stavu - stavba v rekonstrukci
Účel ocenění	úvěrové jednání – refinancování a rekonstrukce

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 414, LV č. 7402 na pozemku parc.č. St. 5726
Pozemek parc.č. St. 5726, LV č. 7402
Pozemek parc.č. 459/39, LV č. 7402
včetně příslušenství

Adresa

Kraj	Královéhradecký kraj	Město	Trutnov	Počet obyvatel	30 957
Kat. území	Trutnov	Ulice	Javorová	Č.p.	414
Část obce dle LV	Dolní Předměstí				



Objednatel

JUDr. Dušan Jarolín
Javorová č.p. 414
514 01 Trutnov

Tel.	
E-mail	dusan.jarolin@centrum.cz

Ocenění vypracováno na základě přijaté objednávky ze systému banky	Ne
--	----

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí	Jarolínová Veronika - Trutnov, Hüttlova 868
--	---

Zpracováno pro	Raiffeisenbank, a.s.
----------------	----------------------

Vypracoval	Ing. Jiří Antoš	Dne	7.12.2013
Licence číslo	Mříčná 58	Ke dni	27.11.2013
0547	512 04 Mříčná email: jiri.antos@tiscali.cz tel: 603 162 403	Prohlídka dne	27.11.2013
Počet stran textu	9	Počet stran příloh	8

Obvyklá cena – současný stav				3 750 000		Kč
				Tři miliony sedmsetpadesát tisíc		Kč
Podmínky platnosti ceny						
Nejsou stanoveny						
Obvyklá cena - budoucí stav						
Započitatelná podl. plocha	123.71	m ²	31 500	Kč/m ²	3 896 900	Kč
Garáže v domě	1	x			150 000	Kč
Obvyklá cena - budoucí stav				4 050 000		Kč
				Čtyři miliony padesát tisíc		Kč
Podmínky platnosti ceny						
Obvyklá cena budoucí platí za předpokladu provedení všech dokončovacích a rekonstrukčních prací uvedených dále v odstavci „Rozestavěnost“						
Nákladová cena (stavba bez opotřebení)				3 490 000		Kč
				Tři miliony čtyřstadevadesát tisíc		Kč
Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti						
Vyhledávaná lokalita v klidném prostředí v okrajové části města, veškeré služby spojené s bydlením, pracovní příležitosti v bývalém okresním městě. Velmi dobrý tech. stav rodinného domu a udržovaná zahrada. Záporné vlivy na cenu nemovitostí nejsou známy.						
Vyhodnocení rizik						
ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)					
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku					
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup					
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva					
NE	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma					
	Na LV 7402 je zapsáno věcné břemeno provozování kanalizace. Tato kanalizace je vedena na okraji pozemku, má zanedbatelný vliv na cenu obvyklou.					
NE	nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.					
	Na LV 7402 jsou zapsána zástavní práva smluvní ve prospěch pana Jaroslava Filipa, Bratří Štefanů 807/36, Hradec Králové a pana Miloše Kunce, Rybova 1900/12, Hradec Králové. Obě tato zástavní práva nejsou zohledněna v tomto ocenění.					
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost					
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem					
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům					
ANO	stavba je zkolaudována a bylo ji přiděleno č.p. event. evidenční					
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu					
ANO	stavba je dokončena					
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem Raiffeisenbank, a.s.					
REET:		ANO				
Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu						
Nemovitosti nejsou prodávány.						
Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu						
Cena z předchozího titulu není vyhodnocována, neboť se jedná o převod nemovitosti v rodině.						

Podklady			
○ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7402, k.ú. Trutnov, vyhotovený k datu 27.11.2013. ○ Snímek kat. mapy na parcelu č. st. 5726 a okolí pro k.ú. Trutnov, vyhotovil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, dne 27.11.2013. ○ Projektová dokumentace na rodinný dům vyhotovená Central Group, Praha 4, projektant Ing. Jiří Jičínský, k datu 9/02, zak. č. 2003/536 ○ Kolaudační rozhodnutí vydané MÚ Trutnov, odbor výstavby, ze dne 3.9.2008 pod č.j. 2007/16084/V-4362/Kt ○ Kupní smlouva sepsaná v Trutnově (právní účinky vkladu vznikly dne 2.10.2013) ○ Nájemní smlouva sepsaná v Trutnově dne 30.9.2013 ○ Informace poskytnuté objednatelem ocenění panem JUDr. Dušanem Jarolínem ○ Skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce domu a bytové jednotky			
Datum předání kompletních podkladů 4.12.2013			
Přílohy			
○ Fotodokumentace ○ Mapa s vyznačením polohy nemovitostí ○ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7402 ○ Snímek kat. mapy pro k.ú. Trutnov ○ Nájemní smlouva			
Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Město Trutnov s přibližně 31 000 obyvateli je bývalé okresní město a důležité průmyslové a správní centrum východního podkrkonoší.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
Oceňované nemovitosti se nachází ve vyhledávané klidné okrajové části města u lesa. Okolní zástavbu tvoří pouze rodinné domy. Vzdálenost do centra města je přibližně 1,5 km.			
Informace o nemovitosti			
Jedná se o novostavbu zděného domu (kolaudace v roce 2008). Zahrnuje byt 4+kk s garáží. Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí, venkovní bazén s filtrací, zpevněné plochy, oplocení s plotovou bránou s dálkovým ovládáním a udržovaná okrasná zahrada. Rodinný dům je vzhledem k nízkému stáří a pravidelné údržbě ve velmi dobrém tech. stavu.			
Přístup a příjezd k nemovitostem			
Přímo z veřejné komunikace parc.č. 459/1 ve vlastnictví města			
Přístupová komunikace			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			

Současný stav							
Popis nemovitosti							
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	105 m ²
Počet bytových jednotek	1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.		Ne	
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný				Ano			
Příslušenství							
Stavba	Popis					Výměra [m ²]	Stáří [roků]
bazén venkovní	Oválný, zapuštěný, s filtrací, hloubka 1,5 m2					16.0	2
Technický stav							
Budova RD				Stav	velmi dobrý - výborný	Stáří roků	6
				Opotřebení odhadem	10 %		
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby						nevykazuje	
Nákladová cena (stavba bez opotřebení)							
Obestavěný prostor	635 m ³	Cena	5 500 Kč/m ³	Cena celkem	3 492 000 Kč		
Pozemky							
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou							
Výměra	1 061 m ²	Cena pozemků	700 Kč/m ²	Cena celkem	743 000 Kč		
Inženýrské sítě							
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno				
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno				
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není				
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno				
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není				
Popis provedení budovy							
Konstrukce	Provedení		Konstrukce	Provedení			
základy a zemní práce	z prostého betonu		svislé konstrukce	zděné v tloušťce 44 cm			
vodorovné konstrukce, stropy	nespalné do nosníků		konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným			
krytina střech	betonová tašková Bramac		klempířské konstrukce	pozinkované			
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková		úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká s nástřikem			
vnitřní obklady	obklad keramický		schody	betonové s úpravou stupňů kobercem			
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké dýhované		okna	plastová s dvojsklem			
povrch podlah	dřevěné plovoucí, koberce, keramická dlažba		vytápění	ústřední s plynovým kotlem			
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod		vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé			
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí		vnitřní plynovod	rozvod plynu			
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením		ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není			
Počet koupelen	1		Počet kuchyní	1			
Vybavení koupelny			Vybavení kuchyně				
vana, umyvadlo, WC			kuchyňská linka, varná deska plynová, trouba, digestoř				
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			Ne				
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny							
Počet samostatných WC	1						

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem	46.13 m ²	1.0	46.13 m ²
domácí práce	6.84 m ²	1.0	6.84 m ²
WC	1.40 m ²	1.0	1.40 m ²
zádveří	5.02 m ²	1.0	5.02 m ²
tech. místnost	1.60 m ²	1.0	1.60 m ²
terasa 1	2.00 m ²	0.5	1.00 m ²
terasa 2	5.57 m ²	0.5	2.79 m ²
terasa 3	2.61 m ²	0.5	1.31 m ²
Součet ploch za podlaží	71.17 m²		66.09 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj 1	14.97 m ²	1.0	14.97 m ²
pokoj 2	11.95 m ²	1.0	11.95 m ²
pokoj 3	11.51 m ²	1.0	11.51 m ²
koupelna s WC	6.60 m ²	1.0	6.60 m ²
šatna	5.12 m ²	1.0	5.12 m ²
chodba	4.75 m ²	1.0	4.75 m ²
balkon	5.43 m ²	0.5	2.72 m ²
Součet ploch za podlaží	60.33 m²		57.62 m²

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu	
Nemovitost je	pronajata třetí osobě

Nájemné			
Nájemní smlouva je uzavřena na dobu		neurčitou	
Dům č.p. 414 včetně příslušenství (garáž, bazén) a pozemku parc. č. 459/39.			
Plocha	Výměra [m²]	Kč/m²/měsíc	Kč/m²/rok
RD (byt 4+kk - podlahová plocha 120,7 m2) včetně užívání zahrady	120.71	86	1 029
	Výměra [m²]	Kč/měsíc	Kč/rok
CELKEM	120.71	10 351	124 211

Míra kapitalizace [%]	9.0	Je výše nájemného uvedená ve Smlouvě v místě a čase obvyklá	Ano
-----------------------	-----	---	-----

Dle informací získaných od zástupců regionálních realitních kanceláří se jedná o běžnou výši nájemného. Nemovitosti má pronajaty paní Andrea Červenková od 1.10.2013. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou (bez ujednání o výpovědi smlouvy), proto je možno nájem vypovědět kdykoli s výpovědní dobou 3 měsíce.

Rozestavěnost			
Druh konstrukcí	Rozestav. %	Náklady na dokončení	Komentář
základy a zemní práce	0	500 000	odvodnění pozemku (drenáže), dokončení oplocení celého pozemku, rekonstrukce venkovní dlažby
Celkem	0	500 000	

Budoucí stav							
Popis nemovitosti							
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	105 m ²
Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.				Ne	

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)							
Obestavěný prostor	635 m ³	Cena	5 500 Kč/m ³	Cena celkem	3 492 000 Kč		

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 44 cm
vodorovné konstrukce, stropy	nespalné do nosníků	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	betonová tašková Bramac	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká s nástřikem
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů kobercem
dveře a vata	vchodové plastové, vnitřní hladké dýhované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	dřevěné plovoucí, koberce, keramická dlažba	vytápění	ústřední s plynovým kotlem
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny	Vybavení kuchyně		
vana, umyvadlo, WC	varná deska plynová, kuchyňská linka, trouba, digestoř		

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne
--	----

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	1
-----------------------	---

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem	46.13 m ²	1.0	46.13 m ²
domácí práce	6.84 m ²	1.0	6.84 m ²
WC	1.40 m ²	1.0	1.40 m ²
zádveří	5.02 m ²	1.0	5.02 m ²
tech. místnost	1.60 m ²	1.0	1.60 m ²
terasa 1	2.00 m ²	0.5	1.00 m ²
terasa 2	5.57 m ²	0.5	2.79 m ²
terasa 3	2.61 m ²	0.5	1.31 m ²
Součet ploch za podlaží	71.17 m²		66.09 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj 1	14.97 m ²	1.0	14.97 m ²
pokoj 2	11.95 m ²	1.0	11.95 m ²

pokoj 3	11.51 m ²	1.0	11.51 m ²
koupelna s WC	6.60 m ²	1.0	6.60 m ²
šatna	5.12 m ²	1.0	5.12 m ²
chodba	4.75 m ²	1.0	4.75 m ²
balkon	5.43 m ²	0.5	2.72 m ²
Součet ploch za podlaží	60.33 m²		57.62 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 6/2010					
Konstrukční provedení		Stavba montovaná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	162.1 m ²
Podlahová plocha			166.7 m ²		Celková výměra všech pozemků		579.0 m ²
Cena za nemovitost			4 500 000 Kč			27 000 Kč/m ²	
Redukce ceny			0 %				
Redukovaná cena			4 500 000 Kč			27 000 Kč/m ²	



Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Srovnatelná nemovitost se nachází v Trutnově (ul. R. Frimla). Jedná se o jeden ze skupiny 7 átriových domů. Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím. Svislé zděné konstrukce jsou zhotoveny z polystyrenbetonových panelů, stropy jsou rovněž prefabrikované, střecha s živíčným šindelem, okna plastová, vytápění je ústřední plynovým kotlem. Dům byl dokončen v roce 1997. K dispozici jsou kompletní inženýrské sítě. Dispozice: byt 5+kk a přistavěná garáž. Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí je celkově v horším tech. stavu, má nevýhody řadové zástavby, menší zahradu. Nachází se však blíže centra města.							

2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů spolupracujících odhad, datum prodeje 11/2009					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	86.0 m ²
Podlahová plocha			132.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		906.0 m ²
Cena za nemovitost			4 700 000 Kč			35 600 Kč/m ²	
Redukce ceny			0 %				
Redukovaná cena			4 700 000 Kč			35 600 Kč/m ²	



Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Srovnatelná nemovitost se nachází v Trutnově (stejná lokalita Nové Dvory). Jedná se o zděný dům z roku 2001. Zahrnuje byt 4+kk. K dispozici přistavěná dvougaráž. Ve srovnání s oceňovaným domem je přibližně ve stejném tech. stavu, stejná výměra pozemků, má k dispozici navíc 1 garážové stání, nemá však bazén.							

3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: Realitní server www.sreality.cz, datum změny inzerátu 2.12.2013					
Konstrukční provedení		Stavba dřevěná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	188.0 m ²
Podlahová plocha			195.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		1191.0 m ²
Cena za nemovitost			7 300 000 Kč			37 400 Kč/m ²	
Redukce ceny			15 %				
Redukovaná cena			6 205 000 Kč			31 800 Kč/m ²	



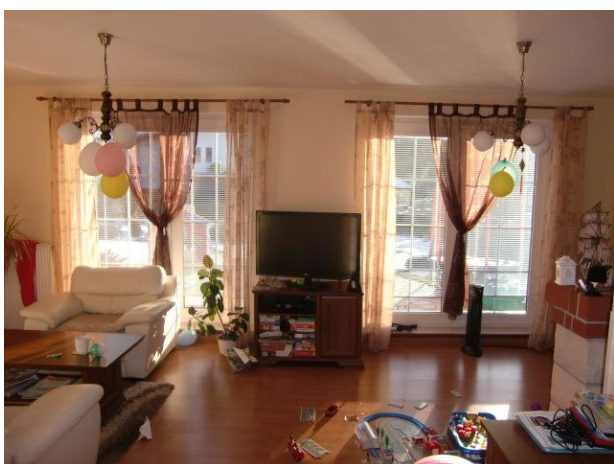
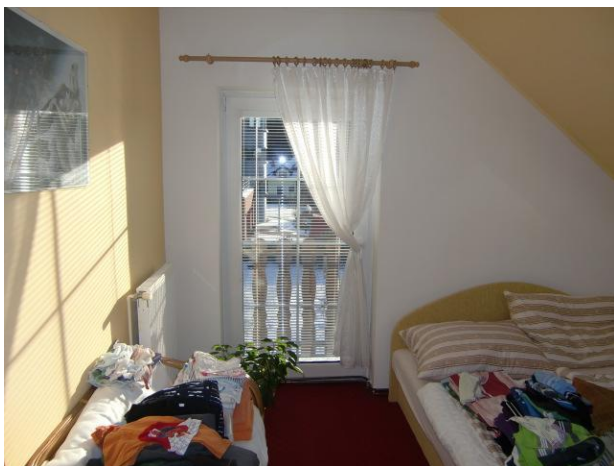
Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Srovnatelná nemovitost se nachází v Trutnově (stejná lokalita Nové Dvory). Jedná se o dřevostavbu s bytem 6+kk. Součástí domu dvougaráž. Byla kolaudována v roce 2012. Dispozice: 1. NP - vstupní chodba, prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní (vestavěné spotřebiče), pracovna, pokoj využívaný jako posilovna, koupelna a WC. Podkroví - 2x pokoj, velký dětský pokoj, koupelna, WC a komora. Zahrada udržovaná, přístup ze zastřešené terasy. Ve srovnání s oceňovaným domem je přibližně ve stejném tech. stavu, výměra pozemků srovnatelná, má k dispozici 1 garážové stání navíc.

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	27 000 - 35 600	Kč/m ²	4 500 000 - 6 205 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	31 500 Kč/m ²		

Pro srovnání byly použity RD ve stejné lokalitě nebo nejbližším okolí. Oceňovaný dům je vzhledem k umístění a velmi dobrému tech. stavu realizovatelný na místním trhu s nemovitostmi.

Vypracoval	Ing. Jiří Antoš	podpis
Licence číslo	Mříčná 58	
0547	512 04 Mříčná	







Průvodní list supervize

Rekapitulace odhadu (vyplňuje odhadce)

Ceny dle odhadce	Stávající stav Kč	Budoucí stav Kč
Věcná hodnota nemovitosti (staveb i pozemků)	4 500 000,-	4 700 000,-
Procento opotřebení *	10	10
Reprodukční cena (cena hl. stavby bez opotřebení)	3 490 000,-	3 490 000,-
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů) *	740 000,-	740 000,-
Cena za m ² pozemku (hlavní části) *	700	700
Výnosová hodnota		
Srovnávací hodnota	3 750 000,-	4 050 000,-
Návrh obvyklé ceny pro úvěrové řízení *	3 750 000,-	4 050 000,-

Poznámka: Věcná hodnota nemovitosti zahrnuje kromě hlavní stavby a pozemku i bazén a venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí).

Odhadce (jméno a podpis)	Číslo odhadu	Datum odhadu
Ing. Jiří Antoš	992 / 88 / 2013	7.12.2013

Žádost o provedení supervize (vyplňuje úvěrový pracovník)

Žadatel o úvěr		
Vlastník nemovitosti		
Účel úvěru		
Výše kupní ceny (v případě, že je úvěr poskytován za účelem koupě oceňované nemovitosti)		
Poznámka:		
Úvěrový pracovník (jméno a podpis, telefon)	Pobočka/útvár	Dne

Supervize nemovitosti (vyplňuje supervizor)

Výsledek supervize	Stávající stav Kč	Budoucí stav Kč
Zástavní hodnota stanovená bankou		
Prohlídka nemovitosti	 datum	 účastníci
Poznámka:		
Supervizor banky	 datum	 jméno a podpis
Schválil za banku	 datum	 jméno a podpis

* vyplňuje odhadce při zpracování odhadu ve zjednodušené verzi ACONS