

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6440-43/2021

o ceně obvyklé rodinného domu Rudník č.p.425

NEMOVITÁ VĚC:	rodinný dům na LV 644 v k.ú. Rudník
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Rudník, k.ú. Rudník
Adresa:	Rudník 425, 543 72 Rudník

VLASTNÍK:	8057089964, Marija Chamková
Adresa:	Rudník 425, 54372 Rudník

OBJEDNATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 267 77 509
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystrice p. Hostýnem
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463
DIČ: CZ5704152201	e-mail: j.fojtu@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	2 700 000 Kč
---------------------	---------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 15.4.2021

Datum místního šetření: 15.4.2021

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 23.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.425 v obci Rudník s příslušenstvím zapsaný na LV 644 pro k.ú. a obec Rudník jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) výpis z LV č.644 ze dne 1.3.2021
- 2) územní plán obce

NÁLEZ

Místopis

Obec Rudník mezi Trutnovem a Vrchlabí asi 15 km Z od Trutnova. Oceňovaný RD v lokalitě Lázně Fořt po pravé straně místní nezpevněné komunikace - viz. situace v příloze. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. V místě možnost napojení na všechny IS obce mimo splaškovou kanalizaci.

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a podkrovím postavený na konci stávající místní komunikace. Po levé straně dvora při pohledu z ulice je přízemní samostatně stojící objekt vedl. stavby tvořící příslušenství domu.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
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 - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

3180/3 Obec Rudník, č. p. 51, 54372 Rudník

Celkový popis

a) Rodinný dům č.p. 425 a pozemky p.č.st.821,st.1075 a p.č.3180/2

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou

Pravděpodobně dispozice: veranda, kuchyň spojená s obývacím pokojem, ložnice, dětský pokoj, společná koupelna s WC. Pod vstupem je kotelna

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a podkrovím postavený na konci stávající místní komunikace. Po levé straně dvora při pohledu z ulice je přízemní samostatně stojící objekt vedl. stavby. Rodinný dům pravděpodobně ve stáří asi 50 let po částečné rekonstrukci situovaný na pozemku p.č.st.821.

Základy pravděpodobně betonové, izolované, zdivo v tl. do 50 cm pravděpodobně dodatečně izolované. Stropy s rovným, omítaným podhledem, sedlový krov a krytina z pozink.plechu, kompletní klempířské konstrukce z pozink.plechu. Venkovní hladké omítky, vnitřní omítky štukové, betonové podlahy a pravděpodobně kombinace plovoucích podlah a keramické dlažby. Vnitřní nadstandartní keramické obklady koupelny, WC a kuch.linky. Plastová okna, dřevěné dveře do obložkových zárubní. Vnitřní rozvody silnoproudu, pravděpodobně rozvod teplé a studené vody, ohřev TUV boilerem v kombinaci s kotlem na dřevní hmotu. Ústřední vytápění kotlem na TP - dřevo, rozvody v Cu trubkách a otopné panely. V koupelně umyvadlo a vana, standartní závěsné splachovací WC

Dům je napojen na inženýrské sítě: rozvody elektro, rozvod vody a přípojku kanalizace pravděpodobně do septiku.

Příslušenství objektu tvoří samostatně stojící vedlejší stavba skladu a venkovní úpravy, které tvoří zpevněné plochy dvora a přípojky IS. Pozemek p.č.st.821 pod stavbou RD a dvorem o výměře 195 m², dále p.č.st.1075 pod vedlejší stavbou o výměře 22 m² a zahrada p.č.3180/2 o výměře 389 m²

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.425

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 644

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 644

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.425

Věcná hodnota dle THU

Základy pravděpodobně betonové, izolované, zdivo v tl. do 50 cm pravděpodobně dodatečně izolované. Stropy s rovným, omítaným podhledem, sedlový krov a krytina z pozink.plechu, kompletní klempířské konstrukce z pozink.plechu. Venkovní hladké omítky, vnitřní omítky štukové, betonové podlahy a pravděpodobně kombinace plovoucích podlah a keramické dlažby. Vnitřní nadstandartní keramické obklady koupelny, WC a kuch.linky. Plastová okna, dřevěné dveře do obložkových zárubní. Vnitřní rozvody silnoproudu, pravděpodobně rozvod teplé a studené vody, ohřev TUV boilerem v kombinaci s kotlem na dřevní hmotu. Ústřední vytápění kotlem na TP - dřevo, rozvody v Cu trubkách a otopné panely. V koupelně umyvadlo a vana, standartní závěsné splachovací WC

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	
	$76,05 \cdot 0,5 = 38,03 \text{ m}^2$
I.NP	
	$76,05 \cdot 0,8 = 60,84 \text{ m}^2$
podkroví	
	$59,80 \cdot 0,6 = 35,88 \text{ m}^2$
	134,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	$9,20 \cdot 6,50 + 2,50 \cdot 6,50 =$	76,05	2,00 m
I.NP	$11,70 \cdot 6,50 =$	76,05	2,80 m
podkroví	$9,20 \cdot 6,50 =$	59,80	2,70 m
		211,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$76,05 \cdot 2,00 =$	152,10
NP	vrchní část	$76,05 \cdot 2,80 =$	212,94
Z	střešní část	$9,20 \cdot 6,50 \cdot 2,50 / 2 =$	74,75
Obestavěný prostor - celkem:			439,79 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	76
Užitná plocha (UP)	[m ²]	135
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	439,79
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 638 740
Stáří	roků	61
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 583 244

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

stavba garáže a venkovní úpravy kolem domu

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 583 244,00
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	316 648,80

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 500,- Kč až 1 000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.821	195	1 000,00		195 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.1075	22	1 000,00		22 000
zahrada	3180/2	389	1 000,00		389 000
Celková výměra pozemků		606	Hodnota pozemků celkem		606 000

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 644

Obvyklé nájemné v místě a čase: kolem 10 000,- Kč měsíčně. Při tomto možném maximálním nájemném je výnosová hodnota objektu nulová.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah.	nájem	nájem	nájem	míra
----	---------------	---------	---------	-------	-------	-------	------

		plocha				kapit.
		[m²]	[Kč/m²/rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory	celkem			10 000	120 000	6,00
Celkový výnos za rok:					120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 638 740
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 319
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	52 775
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	56 094
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	57 906
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	965 100

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 644

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	134,75 m ²
Obestavěný prostor:	439,79 m ³
Zastavěná plocha:	76,05 m ²
Plocha pozemku:	606,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	objekt Rudník
Popis:	Prodej rodinného domu 500 m2, pozemek 500 m2 Rudník, okres Trutnov 2 850 000 Kč objekt ke komerčnímu využití v Rudníku částí Lázně Fořt. Jedná se o prostorný čtyřpodlažní objekt, postavený a kdysi využívaný jako hotel následně předělán na ubytovnu. Celková podlahová plocha činí 875m2. Objekt je napojen na el. energii, veřejný vodovod a plyn. Odpad je veden do stávajícího septiku, je však kompletně vybudovaná kanalizace do ČOV stačí pouze připojit. Vytápění objektu je ústředním topením s kotlem na TP a plynovými

přímotopy WAW. Objekt je před kompletní rekonstrukcí

Pozemek: 500,00 m²

Užitná plocha: 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v podobné lokalitě 1,00

K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu 1,30

K5 Celkový stav 1,30

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rodinný dům 1,50

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné lokalitě; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - rodinný dům;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 850 000	500,00	5 700	2,51	14 307

Název: RD Dolní Kalná

Popis: Prodej rodinného domu 160 m2, pozemek 522 m2 Dolní Kalná, okres Trutnov
3 300 000 Kč

k prodeji rodinný dům na okraji obce Dolní Kalná v podhůří Krkonoš. V domě jsou 2 byty 1+1(44m2) na kterém vážne věcné břemeno služebnosti pro pána 73 roků a byt 3kk(84m2), byty mají samostatné vchody, samostatné el. hodiny i samostatné topení. Dále je v domě garáž s jámou, sklep, velká truhlářská dílna a sklad. Za domem zahrada(422m2) s posezením. Dům napojen na veřejný vodovod, vlastní ČOV.

Pozemek: 522,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu 1,05

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	160,00	20 625	0,99	20 419

Název: RD Lánov

Popis: Prodej rodinného domu 184 m2, pozemek 939 m2 Lánov - Horní Lánov, okres Trutnov

6 500 000 Kč

k prodeji rodinný dům 4+1 v obci Lánov (Horní Lánov), situovaný souběžně podél řeky. Dům má předpoklady k výstavbě dalších obytných místností. Dům je vytápěn

plynovým kotlem s rozvody do podokenních otopných těles. Voda je napojena na obecní řad, kanalizace je svedena do obecní kanalizace. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, která sestávala především výměnou střechy v čteně krovů a to před 10 lety. Okna byla měněna za plastová cca před 5 lety. K domu náleží garáž a v zadní části je k dispozici místnost bývalého chléva s možností využití např. jako dílna a uvnitř domu jsou další odkládací komory. Před domem je zkruž na zapuštěný bazén

Pozemek: 939,00 m²

Užitná plocha: 184,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 500 000	184,00	35 326	0,69	24 375

Minimální jednotková porovnávací cena	14 307 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 700 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 375 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	19 700 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 654 575 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.425	1 583 244,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy	316 648,80 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	606 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 644	965 100,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům na LV 644	2 654 575,- Kč

Porovnávací hodnota	2 654 575 Kč
Věcná hodnota	2 505 893 Kč
z toho hodnota pozemku	606 000 Kč
Výnosová hodnota	965 100 Kč

Silné stránky

- zvýšená poptávka po nemovitostech
- poměrně velký pozemek

Slabé stránky

- nutnost dokončit rekonstrukci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu rodinného domu zapsaného na LV 644 v k.ú. Rudník odhaduji na částku 2 700 000,- Kč

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	1
situování	3
foto	3
výpis z LV	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6440-43/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6440.

V Bystřici pod Hostýnem 23.4.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY









Hledání
Plánování
Moje mapy
JF

Zavřít

PANORÁMA
3D POHLED

Rudník 425

Adresa

Rudník 425, 543 72 Rudník, Česko

Do plánování

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí
6°

Další odkazy





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2021 10:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579645 Rudník

Kat.území: 743429 Rudník

List vlastnictví: 644

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chamková Marija, č.p. 425, 54372 Rudník	805708/9964	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 821	195	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rudník, č.p. 425, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 821				
St. 1075	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1075				
3180/2	389	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 1.050.000,- Kč

- veškeré dluhy vzniklé do 19.1.2038 do celkové výše 2.100.000,- Kč

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: St. 1075, Parcela: St. 821, Parcela: 3180/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2018 13:11:21. Zápis proveden dne 15.02.2018.

V-657/2018-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 19.11.2019.

V-8519/2019-610

Pořadí k 24.01.2018 13:11

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 22.12.2016.

V-10560/2016-610

Pro: Chamková Marija, č.p. 425, 54372 Rudník

RČ/IČO: 805708/9964

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

