

Okres:Hradec Králové
Obec :Osice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3277/33/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.102 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Osice,
okres Hradec Králové

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 26.ledna 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.230 pro k.ú.Osice, okres Hradec Králové ze dne 15.12.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.230 pro k.ú. a obec Osice, okres Hradec Králové ze dne 15.12.2012

Vlastnické právo: Čihák Josef, Osice 102, 503 26 Osice

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 20.ledna 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.102 s příslušenstvím v k.ú. a obci Osice, okres Hradec Králové, který je umístěn na jižním okraji zastavěné části obce u zpevněné komunikace procházející obcí. Vesnice Osice leží na území okresu Hradec Králové a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Hradec Králové. Obec Osice se rozkládá asi čtrnáct kilometrů jihozápadně od centra Hradce Králové. Na území této menší vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 460 obyvatel. Osice se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Osice, Polizy a Trávník. V obci je základní škola vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Dále je zde knihovna, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Osice leží v průměrné výšce 269 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1073. Celková katastrální plocha obce je 747 ha, z toho orná půda zabírá 78 %. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.120 o výměře 403 m². Dále k objektu patří p.č.66/5 – zahrada o výměře 587 m².

Rodinný dům č.p.102

Rodinný dům v obci Osice. Objekt obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Dům je přízemní, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, omítky vápenné, okna dřevěná dvojí a jednoduchá, vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Stav objektu je průměrný až podprůměrný. Stáří objektu je odhadem přibližně 60-70 let. Nemovitost byla na

žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.102 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Osice, okres Hradec Králové

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Osice-Polizy, **cena 830 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům v obci Osice-Polizy. Jedná se o přízemní dům o dispozici 2+1. Půda domu není využívána k bydlení. Na obytnou část přímo navazuje garáž a hospodářská část domu. Celková plocha pozemku je cca 300 m² a kromě domu samotného je zde menší zahrada. V domě proběhla částečná rekonstrukce, nové jsou rozvody topení, radiátory a elektroinstalace, vybudována byla koupelna se sprchovým koutem a WC. Vytápění domu je zajišťováno kotlem na tuhá paliva. Pro užívání domu k bydlení bude třeba pokračovat v rekonstrukcích a úpravách. Vzdálenost do Hradce Králové 13 km, Pardubice 17 km, nájezd na dálnici D11 5 km.

Rodinný dům, Prasek, **cena 850 000,- Kč**



Prodej domu před celkovou rekonstrukcí o čtyřech místnostech v obci Prasek. Objekt se nachází v klidné lokalitě, 4km do Nového Bydžova, cca 20km do Hradce Králové. Autobusová linka jezdí přibližně 1x za hodinu. Dům lze využít i jako chalupu k rekreaci. Pozemek je středně velký, slunný. Přípojka vody je z městského řádu, plyn a elektřina přivedeny do domu. Kanalizace je svedena do septiku. Zastupitelstvo obce má snahu vytvořit příjemné bydlení pro obyvatele, zajišťuje zábavné programy pro děti. V obci je škola, školka, prodejna potravin, restaurace, hřiště.

Rodinný dům, Polánky nad Dědinou, cena 1 100 000,- Kč



Rodinný dům 3+1 v obci Polánky nad Dědinou. K dispozici: kuchyň, 3 obytné místnosti a půda vhodná k vestavbě. K domu náleží menší zahrada se studnou, garáž a zděná přístavba. Dům je vhodný k rekonstrukci. Veškerá občanská vybavenost v Třebechovicích pod Orebem. Žádaná lokalita s výbornou dostupností do Hradce Králové.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

880 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3277/33/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.38/2013.

V Hradci Králové dne 26.ledna 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.230 pro k.ú.Osice, okres Hradec Králové

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570532 Osice
 Kat.území: 713058 Osice List vlastnictví: 230
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný **70202 - draží** Identifikátor Podíl
 Vlastnické právo Čihák Josef, Osice 102, 503 26 Osice 800325/3599

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	120		403 zastavěná plocha a nádvoří		
P	66/5		587 zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
P	Osice, č.p. 102	rod.dům		St. 120

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní
 pohledávka 350 000 Kč
 Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: 66/5 Z-18731/2011-602
 Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: Stavba: Osice, č.p. 102 Z-18731/2011-602
 28568249 Parcela: St. 120 Z-18731/2011-602
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2011. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 11.08.2011. V-6073/2011-602

o Nařízení exekuce
 pověřený soudní exekutor Mgr. Libor Čink
 Čihák Josef, Osice 102, 503 26 Z-16897/2012-602
 Osice, RČ/IČO: 800325/3599
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 31 EXE-930/2012 -16 ze dne 19.09.2012.; uloženo
 na prac. Hradec Králové Z-16897/2012-602

o Exekuční příkaz k prodeji
 nemovitosti
 Parcela: 66/5 Z-16896/2012-602
 Stavba: Osice, č.p. 102 Z-16896/2012-602
 Parcela: St. 120 Z-16896/2012-602
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123 EX-164/2012 -11 ze dne 23.10.2012.
 Z-16896/2012-602

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
 strana 1

Obec: 570532 Osice

List vlastnictví: 230

Zemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vztah k

Exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
24.10.2012

Stavba: Osice, č.p. 102
Parcela: St. 120
Parcela: 66/5

Z-16879/2012-602
Z-16879/2012-602
Z-16879/2012-602

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 123 EX-164/2012 -12 ze dne 23.10.2012.

Z-16879/2012-602

E. Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D-1146/2004 -66 ze dne 13.06.2005. Právní moc ke dni 04.08.2005.

Pro: Čihák Josef, Osice 102, 503 26 Osice

Z-10160/2005-602
RČ/IČO: 800325/3599

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
66/5	30600	587

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-18924/2012-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

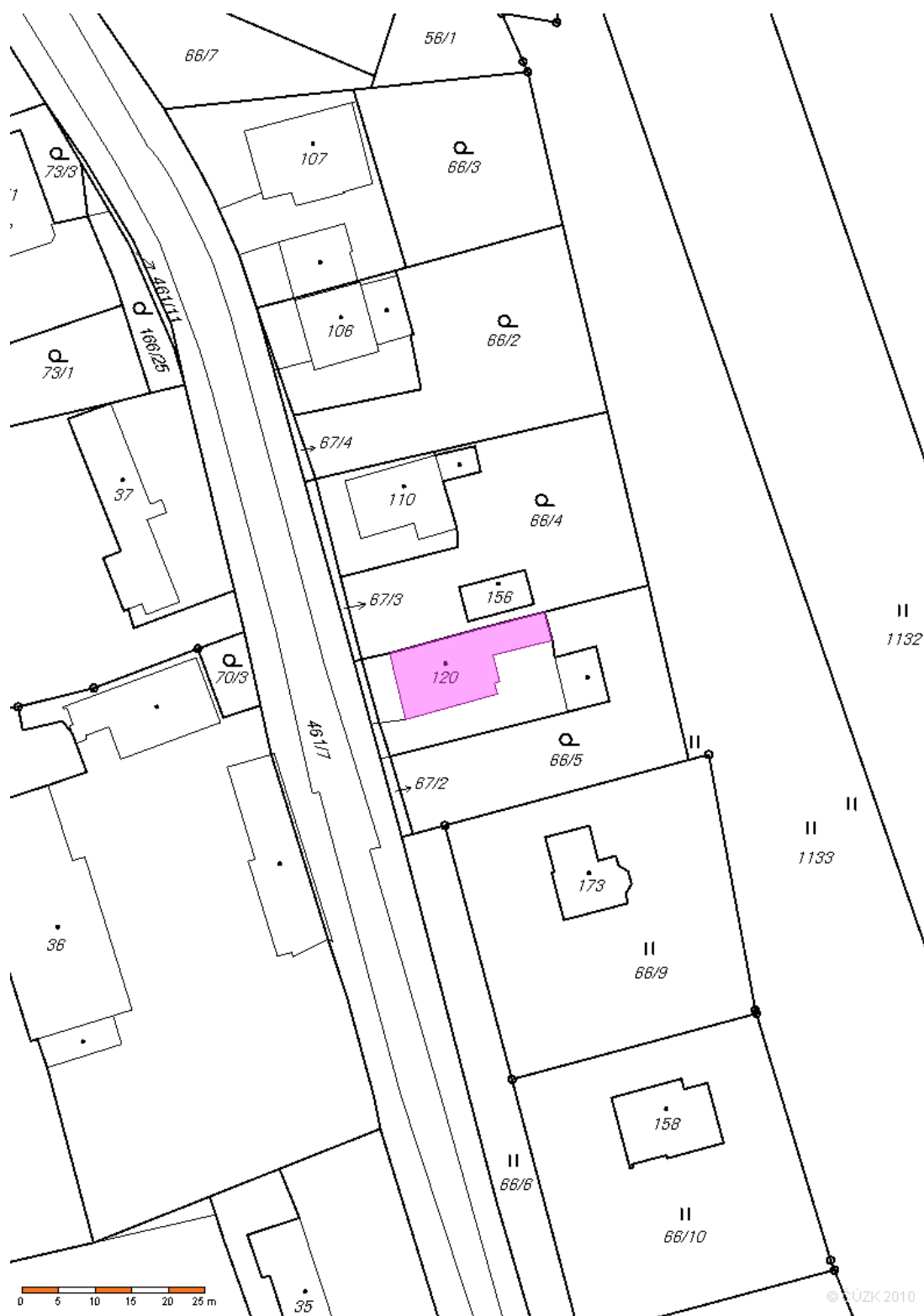
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.11.2012 12:19:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Osice, okres Hradec Králové



Fotodokumentace nemovitosti:

