

Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Bohdašín

ZNALECKÝ POSUDEK č.4491/271/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.79 s příslušenstvím a pozemky v k. ú. Bohdašín
v Orlických horách a obci Bohdašín, okres Rychnov nad Kněžnou

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 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se
objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 13. října 2016.

A. Podklady pro ocenění:

- a) List vlastnictví č.240 pro k. ú. Bohdašín v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou ze dne 26.9.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
b) Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.240 pro k. ú. Bohdašín v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou ze dne 26.9.2016

Vlastnické právo:

SJM Hromádko Jaroslav a Hromádková Jarmila, č. p. 79, 518 01 Bohdašín

B. Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 11.října 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.79 s příslušenstvím v k. ú. Bohdašín v Orlických horách a obci Bohdašín, okres Rychnov nad Kněžnou, který je umístěn ve východní zastavěné části obce u komunikace procházející obcí. Vesnice Bohdašín se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Dobruška. Obec Bohdašín se rozkládá asi dvacettilí kilometrů severně od Rychnova nad Kněžnou a osm kilometrů severovýchodně od města Dobruška. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Území této menší vesnice trvale obývá asi 240 obyvatel. Bohdašín se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Bohdašín a Vanovka. Obec je vzdálená přibližně 5 km od polských hranic. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Vesnice Bohdašín leží v průměrné výšce 475 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1544. Celková katastrální plocha obce je 538 ha, z toho orná půda zabírá 58%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od začátku minulého století. K datu ocenění se objekt nachází ve stádiu rekonstrukce. K nemovitosti patří, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na inženýrské sítě. Pozemky jsou s porosty. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.77/2 o výměře 396 m². Dále k objektu náleží p.č.141/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 439 m² a p.č.141/2 – zahrada o výměře 442 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.79

Rodinný dům v k. ú. Bohdašín v Orlických horách a obci Bohdašín, okres Rychnov nad Kněžnou obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: 1.NP.: obytné místnosti s příslušenstvím. Podkroví: půdní prostor. K datu ocenění se objekt nachází ve stádiu rekonstrukce. Základy betonové s hydroizolací, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina živičná, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, venkovní povrchy zateplovací systém, okna dřevěná a střešní, dveře dřevěné, vrata dřevěná, elektrická instalace 220,380 V, Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je dobrý až průměrný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

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

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.79 s příslušenstvím a pozemky v k. ú. Bohdašín v Orlických horách a obci Bohdašín, okres Rychnov nad Kněžnou

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 příslušnosti 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Val, okres Rychnov nad Kněžnou, **cena 1 170 000,- Kč**



S dovolením majitele, nabízím k prodeji v malebné vesničce Val, kousek od Orlických hor, částečně zrekonstruovaný dům o velikosti 100 m² s dispozicí 3+1 a s pozemkem. Rekonstrukcí prošla kuchyň, koupelna, stupačky, elektrické vedení, podlahy a plastová okna. Topení je kombinované krbem nebo plynem. K domu patří garáž, parkovací stání a pozemek. Dům je vhodný jak na trvalé bydlení, tak i jako chalupa. Nedaleko je městečko Dobruška, nebo Orlické hory, kde je využití jak pro lyžaře, tak i pro turistiku v letních měsících.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Kounov - Nedvězí, okres Rychnov nad Kněžnou, **cena 850 000,- Kč**



nabídka objektu k bydlení a rekreaci v Nedvězí - Kounov. Pozemek o celkové výměře 648m², 43m² zastavěno, stavba s dispozicí: INP- veranda, předsín, místnost,

kuchyň, koupelna s WC, schodiště do podkrovní - 2x místnost. Zděná stavba se sedlovou střechou, lokální vytápění. Kanalizace do jímky, voda ze studny. K dispozici je i zemní sklep. Pěkné místo vhodné pro odpočinek a bydlení. Stavba v zástavbě objektů pro rekreaci nebo bydlení.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Sokolská, Nový Hrádek, **cena 900 000,- Kč**



chalupa 2+kk Prodej chalupy v krásném prostředí podhůří Orlických hor, v obci Nový Hrádek. Chalupa je dispozičně řešena jako 2+kk s možností rozšíření. Zastavěná plocha je 100m² a celková plocha pozemku je 440m². Sítě: vodovod a kanalizace jsou veřejné, elektřina 230/400V, vytápění na TP, ohřev vody bojlerem, sklep. Chalupa je nedaleko náměstí. Lokalita nabízí obrovské možnosti k rekreaci - lyžařský vlek, běžecké trasy, turistika.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

900 000,- 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.4491/271/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.265/2016.

V Hradci Králové dne 13.října 2016.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2016 16:00:00

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576115 Bohdašín
Kat.území: 606197 Bohdašín v Orlických horách List vlastnictví: 240
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

pohledávka ve výši 210.000,-Kč s příslušenstvím
veškeré pohledávky do výše 1.000.000,-Kč, vzniklé do 30.9.2044
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 77/2 V-4280/2014-607
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 141/1 V-4280/2014-607
28568249 Parcela: 141/2 V-4280/2014-607
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 15.08.2014.
V-4280/2014-607
Pořadí k 16.07.2014 08:00

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 957/2000 z 23.3.2000, vklad z 14.4.2000.
POLVZ:14/2000 Z-2000014/2000-607
Pro: Hromádko Jaroslav a Hromádková Jarmila, č.p. 79, 51801 RČ/IČO: 681002/0514
Bohdašín 695224/3386

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
141/2	72611	261
	75011	181

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 Rychnov nad Kněžnou, kód:
607.

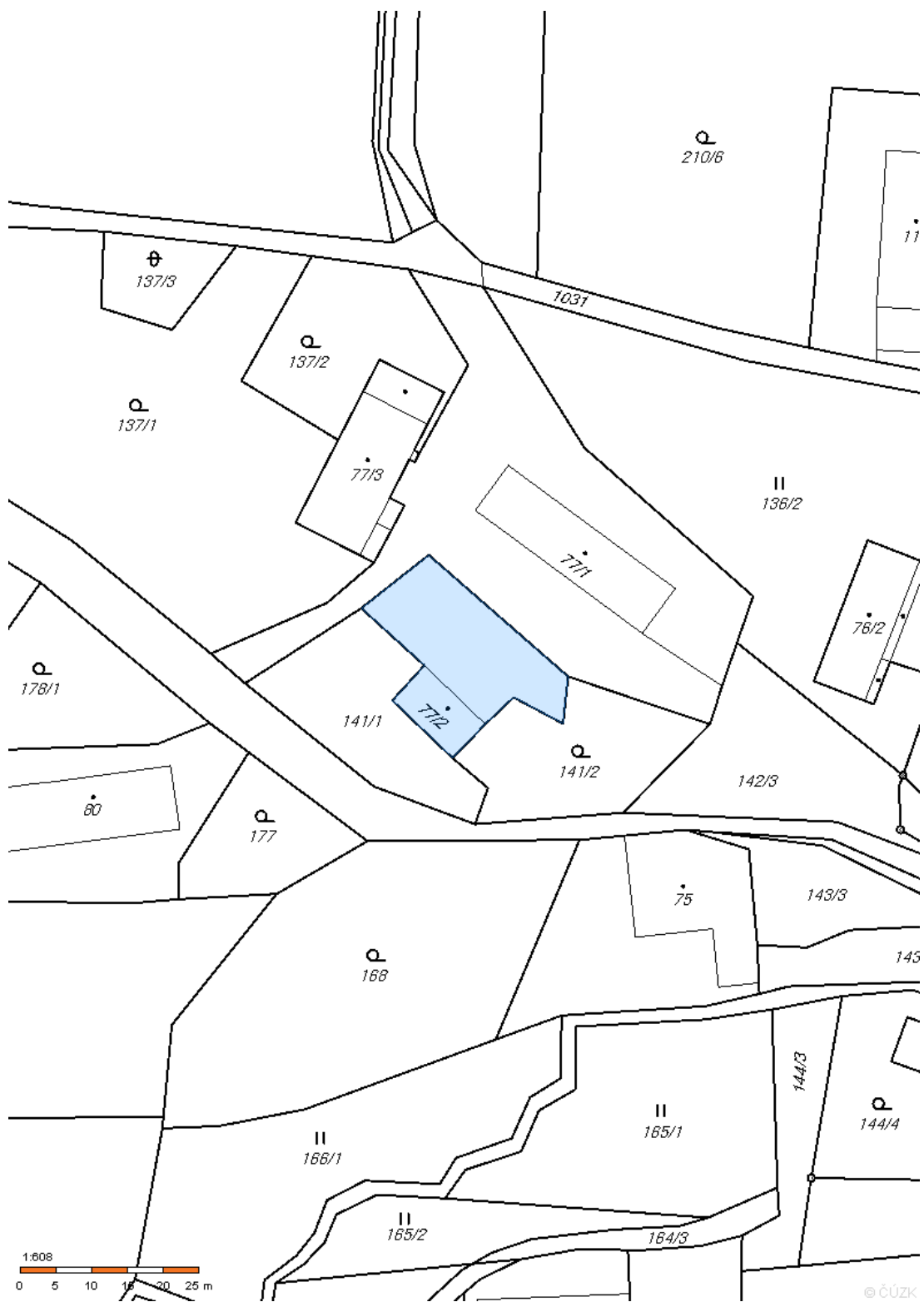
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.09.2016 20:25:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bohdašín v Orlických horách, okres Rychnov nad Knežnou



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

