

Okres: Hradec Králové
Obec: Stěžery

AKTUALIZACE ČÁSTI ZNALECKÉHO POSUDKU č.4793/241/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

ideální poloviny objektu rodinného domu č.p.25 v ulici Lipová s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Stěžery, 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
jura@windowsslive.com

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 7.března 2019.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.452 pro k.ú. Stěžery, okres Hradec Králové ze dne 26.4.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.452 pro k.ú. Stěžery, okres Hradec Králové ze dne 26.4.2017

Vlastnické právo:

Trojan Miroslav, Lipová 25, 503 21 Stěžery	podíl 1/2
Trojanová Hana, Lipová 25, 503 21 Stěžery	podíl 1/2

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 5.března 2019 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 20.ledna 2019.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům s nebytovými prostorami č.p.25 s příslušenstvím v k.ú. a obci Stěžery, okres Hradec Králové, který je umístěn v zastavěné části obce v ulici Lipová. Obec Stěžery je od Hradce Králové vzdálena 3,5 km na západ. Sdružuje obce Stěžery, Stěžírky, Charbuzice a Hřibsko. V obci je základní a mateřská škola, prodejna potravin a obecní hospoda, střední odborná škola, zemědělské družstvo Agrosem, kamenoprůmysl v bývalé Šulcově cihelně. Do obce je zaveden vodovod a plyn. Pro sportovce je v obci krásné fotbalové hřiště TJ Sokola, tenisové a odbíjenkářské kurty s nafukovací halou. Obcí prochází silnice II/324. Do obce přijíždí pravidelná linka ČSAD a MHD s pravidelnou linkou. Počet obyvatel 1 925.

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 od roku 1920. Stav objektu rodinného domu je dobrý až průměrný. K nemovitosti patří zděné dílny a sklady s pultovou střechou a taškovou krytinou, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku, pozemek je oplocen. Příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.36/1 o výměře 666 m². Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.25

Rodinný dům v k.ú. a obci Stěžery, okres Hradec Králové obsahuje obytné místnosti a nebytové prostory s příslušenstvím. Svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, podlahy se standardními podlahovými krytinami (betonové, plovoucí podlahy, koberce, dlažba). Střecha plochá, krytina živičná, omítky vápenné vnitřní, venkovní zateplovací systém a stříkané vápenné omítky, v zadní části objektu pouze

vápenné omítky částečné, schody betonové, vnitřní obklady keramické, okna dřevěná dvojí, výkladce, dveře dřevěné, rozvod vody studené a teplé, el.bojler, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod, vnitřní obklady keramické, kuchyňská linka, sporák elektrický, el. instalace 220, 380 V. Vana, umyvadlo, WC splachovací, přípojka na automatickou pračku. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s nebytovými prostory. Vytápění ÚT s kotlem na plyn, klimatizace, TUV - el.bojler. Objekt má obdélníkový půdorys o rozměrech 15,65 m x 10,9 m. Je částečně podsklepený. Má 2 nadzemní podlaží. V 1.PP.: sklepy. 1.NP.: chodba, kuchyň, schodiště, nebytové prostory s příslušenstvím a sociálním zařízením. 2.NP.: byt 4+1 s příslušenstvím, lodžie.

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 ideální poloviny objektu rodinného domu č.p.25 v ulici Lipová s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Stěžery, 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 směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají 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 porovnává 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 příslušnost 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, Hradec Králové - Plačice, okres Hradec Králové, **cena 5 000 000,- Kč**



Nabízím k prodeji rodinný dům s nebytovým prostorem. V přízemí obchod se skladem a příslušenstvím, v prvním patře bytová jednotka o velikosti 3+kk s příslušenstvím. Za skladem se nachází zahrada. Dům je částečně podsklepen, zde je umístěn kotel na pevná paliva a bojler. Do domu je též zavedena plynová přípojka, která je nyní zaslepena. Dále je k dispozici veřejný vodovod i vlastní studna, která je umístěna v budově skladu. Do skladu je možný příjezd dodávkou.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Opatovice nad Labem - Pohřebačka, okres Pardubice, **cena 5 060 000,- Kč**



Prodej rodinného domu s restaurací a mezonetového bytu 3+kk. CP 1567 m2, v obci Pohřebačka - Opatovice nad Labem. Zavedená restaurace s kapacitou 50 míst, kompletně zařízena: výčep, lednice, stoly, židle, TV. Před restaurací předzahrádka na

letní posezení. Objekt lze provozovat pro organizování svateb, společenských a firemních akcí.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Střezetice, okres Hradec Králové, **cena 4 700 000,- Kč**



Nabízím Vám exkluzivní možnost koupě novostavby rodinného domu v obci Dlouhé Dvory nedaleko Hradce Králové (10 km). Dům nabízí dispoziční řešení 4+kk s možností rozšíření o další pokoj, součástí prodeje je i projektová dokumentace a stavební povolení pro tuto stavební úpravu. Na pozemku o rozloze cca 1500 m² je novému majiteli k dispozici mimo samotného domu i zděný altán, zapuštěný bazén a parkovací stání. Další nadstandardní prvky:

- Vlastní studna do hloubky 29 m (rozvod i do domu - WC, koupelna)
- Kovaný přední plot + kovářské stromy
- Kuchyně na míru od truhláře včetně kvalitních spotřebičů a vybavení (cca 250.000,-)
- Hluboké základy
- Nadstandardně zpevněný věnec
- Obvodové zdi 440 – 500 mm ze zateplené cihly
- Vytápění moderním elektrokotlem, plyn na hranici pozemku, krbová kamna
- Velmi nízké provozní náklady, třída energetické náročnosti B
- Vestavné skříně
- Mramorové parapety
- Vysoká kvalita dlažby a obložení

Dlouhé Dvory jsou jednou z mála obcí v okolí Hradce Králové, které nejsou průjezdné, jedná se tak o velmi klidné místo

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

4 800 000,- Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi stěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění. Případný zájemce se nestane výlučným vlastníkem nemovitosti. O osudu dotyčné nemovitosti je do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky. Uvažuji, že uvedeným zatížením se

výrazně snižuje okruh případných kupců, což musí být nutně zobrazeno v ceně. Odhaduji toto zatížení na cca 30% obvyklé ceny nezatížené nemovitosti, co představuje z hodnoty staveb a funkčně propojeného pozemku:

$$4\,800\,000,- \text{ Kč} \times 70\% = 3\,360\,000,- \text{ Kč}$$

Podíl ½ cca 1 700 000,- 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.4793/241/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.46/2019.

V Hradci Králové dne 7.března 2019.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2017 08:15:02

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Trojan Miroslav, Lipová 25, 50321 Stěžery	600211/1346	1/2
Trojanová Hana, Lipová 25, 50321 Stěžery	595720/1734	1/2

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 36/1	666	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stěžery, č.p. 25, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36/1				

C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní
částka 450 000 Kč
Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na Parcela: St. 36/1 V-2845/2010-602
hřebenec II 1718/8, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 26747154
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2010.*

o Zástavní právo smluvní
částka 2 560 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2043 až do celkové částky 2 500 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2043 až do celkové částky 7 000 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2043 až do celkové částky 7 000 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2043 až do celkové částky 7 000 000 Kč

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 36/1 V-5197/2013-602
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2013.

V-5197/2013-602

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Předkupní právo
do 31.10.2043
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 36/1 V-6928/2013-602
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28568249
- Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 24.09.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.10.2013.*

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

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery
Kat.území: 755451 Stěžery List vlastnictví: 452

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

600211/1346

Řízení PÚ:

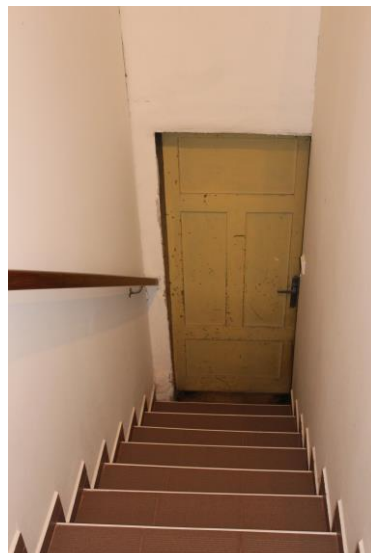
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy



