

ZNALECKÝ POSUDEK č. 107-2012/3262

O ceně provozní budovy bez č.p./e.č. na p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 267/5 - zastavěná plocha a nádvoří v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Svobodné Dvory, okres Hradec Králové

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 12832 pro k.ú. Svobodné Dvory je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Ing. Antonín Etrich, nar.: 18.3.1960

Objednavatel posudku:

DFJ, spol. s r.o., Vlkov pod Oškobrhem, 289 04 Opočnice

Posudek vypracoval dne 10. prosince 2012:

Petr Brodský, Třebířichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 8 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních. Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku zesnulého **ing. Antonína Etricha**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
 - dostupné údaje z realitního trhu
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 30.11.2012 Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je provozní budova bez č.p./e.č. na p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 267/5 - zastavěná plocha a nádvoří v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Svobodné Dvory, okres Hradec Králové
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. prosince 2012

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Budova bez čp./eč. na p.p.č. 267/4

Nález: Provozní budova na p.p.č. 267/4 byla postavena kolem roku 1950 a skládá se ze tří provozně navzájem propojených částí; severní přízemní část s nízkou pultovou střechou a lepenkovou krytinou obsahuje celkem pět provozních místností, chodbu a kotelnu s osazeným plynovým kotlem, který však byl do objektu osazen jiným vlastníkem. Je zavedena voda, není však sociální zařízení. Střední část má celkem dvě nadzemní podlaží, střecha dtto. V této části se nacházejí sklady a provozní místnosti, v přízemí sociální zařízení M+Ž přístupné ze dvora, funkčnost nemohla být ověřena. Další sociální zařízení se nachází v 2.NP této části. Jižní část budovy je provedena se třemi nadzemními podlažími, v 2.a 3. NP je provedeno rozdělení původních prostor na kanceláře lehkými příčkami. V této části není žádné sociální zařízení. Ve všech částech budovy je instalováno ústřední vytápění, zavedena elektřina, plyn, voda a kanalizace. Všechny tyto rozvody jsou však neoddělitelně propojeny se sousedními budovami na p.p.č. 267/1 a p.p.č. 267/3 (původně jeden funkční celek). Celkový stav je zanedbaný, objekt je dlouhodobě neužívaný, údržba prakticky není prováděna, mimo zvýšeného stupně vlhkosti zdiva a místnímu zatékání poškozenou střechou se však zásadní stavební závady nevyskytují. Budova je zatížena věcným břemenem práva vedení a zakotvení plynového potrubí do zdi objektu. Toto věcné břemeno vlastníka nijak neomezuje a obvyklou cenu nemovitosti nesnižuje.

Výměry:

- zastavěná plocha:

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	(31,22x5,94+10,92x1,27)+ 16,98x8,25+ 15,8x6,58 =	443,36 m ²	3,46 m
2.NP	16,98x8,25+ 15,8x6,58 =	244,05 m ²	3,23 m
3.NP	15,8x6,58 =	103,96 m ²	2,68 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		791,37 m ²	
Počet podlaží: 3			
Průměrná zast. plocha podlaží: 791,37 m ² / 3 = 263,79 m ²			

- obestavěný prostor

(31,22x5,94+10,92x1,27)x(3,66+0,45/2)+ 16,98x8,25x(2,90+0,2)+ 15,8x6,58x(0,15+2,89+0,2) =	1.545,45 m ³
16,98x8,25x(2,97+0,81/2)+ 15,8x6,58x3,23 =	808,59 m ³
15,8x6,58x(2,68+0,2+0,48/2) =	324,37 m ³
Obestavěný prostor celkem	2.678,41 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech - lepenka	P	0,02100	100	0,46	0,00966
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	S	0,02900	100	1,00	0,02900
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod - pouze ke kotli	P	0,00200	100	0,46	0,00092
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K4					0,9146

Výpočet opotřebení: Stáří stavby: 2012 - 1950 = 62 r.
Předpokládaná životnost: 95 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 95 r. x 62 r. = 65,2632 %

Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě a okolí do cca 10 km. Pro obdobný typ nemovitosti byly nalezeny celkem dvě obdobné nabídky nemovitostí, avšak bez volných nezastavěných pozemků. Nabídkové ceny porovnávacích nemovitostí jsou upraveny koeficientem pro věrohodnost inzerce, dále je provedena úprava na srovnatelný stav porovnáním technického stavu, vybavení a polohy nemovitosti. Obvyklá cena nezastavěných pozemků budiž dopočtena samostatně.

Přízemní objekt se třemi místnostmi a příslušenstvím, Kukleny, pouze zastavěná plocha 78 m2	
Nabídková cena	1 100 000,00 Kč
Zastavěná plocha	78
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,8
Upravená cena porovnávací nemovitosti	880 000,00 Kč
Cena za 1 m2 zastavěné plochy	11 282,00 Kč
Úprava ceny - technický stav a vybavení	1,4
Úprava ceny - vybavení	1,3
Úprava ceny - poloha	0,9
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	6 888,00 Kč

Nebytové prostory v centru obce, 2x sociální zařízení, samostatný vstup, 130 m2	
Nabídková cena	3 300 000,00 Kč
Zastavěná plocha	130
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,8
Upravená cena porovnávací nemovitosti	2 640 000,00 Kč
Cena za 1 m2 zastavěné plochy	20 308,00 Kč
Úprava ceny - technický stav	1,6
Úprava ceny - vybavení	1,4
Úprava ceny - poloha	1,3
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	6 974,00 Kč

Hodnocení:

Porovnávací č. 1	6 888,00 Kč
Porovnávací č. 2	6 974,00 Kč
Průměr	6 931,00 Kč
Zastavěná plocha oceňované budovy	443,4
Obvyklá cena oceňované budovy	3 070 000,00 Kč

2.2 **Pozemky**

Nález: Oceňují se samostatně volné nezastavěné pozemky, resp. pozemek tvořící zpevněné nádvoří. Součástí pozemku je vzrostlý jírovec (kaštan) uprostřed dvora.

Ocenění: Obvyklá cena pozemků je stanovena z nabídkových cen pro místní část a k.ú. Svobodné Dvory. Developerské pozemky se vždy prodávají za nižší ceny, než jednotlivé pozemky, jejich cena je tedy pro srovnání přiměřeně upravena podle velikosti prodávaného pozemku.

za Labským náhonem, developerský, úprava +30%	44000 m ² 1200 Kč/m ² x 1,3 =	1 560,00 Kč
u obchvatu developerský, úprava +20%	19000 m ² 1300 Kč/m ² x 1,2 =	1 560,00 Kč
okraj zástavby za obchvatem developerský, úprava +30%	43000 m ² 1200 Kč/m ² x 1,3 =	1 560,00 Kč
okraj zástavby před obchvatem	1370	1 590,00 Kč
Průměr		1 570,00 Kč
Úprava ceny za polohu	30,00 %	2 041,00 Kč
Úprava za zpevnění	+1500 Kč/m ²	3 541,00 Kč
p.p.č. 267/5	1220	4 320 000,00 Kč

Rekapitulace:

Budova na p.p.č. 267/4 vč. pozemku	3 070 000,00 Kč
Nezastavěný volný pozemek p.p.č. 267/5	4 320 000,00 Kč
Celkem obvyklá cena	7 390 000,00 Kč

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

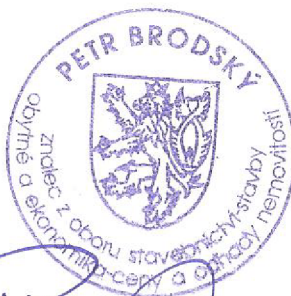
- 3.1 Obvyklá cena provozní budovy bez č.p./e.č. na p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky p.p.č. 267/4 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 267/5 - zastavěná plocha a nádvoří v obci Hradec Králové, místní část a katastrální území Svobodné Dvory, okres Hradec Králové činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. prosince 2012

7 390 000,00 Kč

Slovy: =Sedmmiliónůtřistadevadesáttisickorunčeských=

V Třebřichách, dne 10. prosince 2012



Petr Brodský

Dokumentace



Katastrální mapa



Budova bez č.p./e.č. na p.p.č. 267/4 a nádvoří p.p.č. 267/5

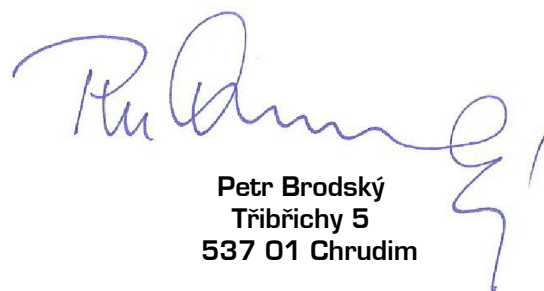
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 107-2012/3262

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2012107

V Třebřichách, dne 10. prosince 2012



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim