

Znalecký posudek č. 101-2016/3730

O ceně

p.p.č. 131 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. spolu s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 497/35 - zahrada v obci 570214 - Kunčice, k.ú. 677051 - Kunčice u Nechanic, okres Hradec Králové

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 72 pro k.ú. 677051 - Kunčice u Nechanic je zapsáno vlastnické právo pro

Josef Hanus, nar.: 20.10.1953, zemř.: 2.12.2012

Objednatel posudku:

DFJ s.r.o., Vlkov pod Oškobrhem 21, 289 04 Opočnice

Posudek vypracoval dne 25. září 2016:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhotovení č. 1 a 2 obdrží objednatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro likvidaci dědictví veřejnou dražbou nemovitosti

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu prostřednictvím sítě internet

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 18. září 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 131 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. spolu s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 497/35 - zahrada v obci 570214 - Kunčice, k.ú. 677051 - Kunčice u Nechanic, okres Hradec Králové

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 25. září 2016

Nález, výměry a ocenění

1 - p.p.č. 131 + rek. chata bez č.p./e.č.

Nález: Rekreační chata na p.p.č. 131 nemá v KN zapsáno evidenční ani popisné číslo, fakticky však zřejmě bylo přiděleno a to e.č. 203. Chata byla postavena kolem roku 1970 a je provedena dřevěná se zděným suterénem, který přesahuje půdorys nadzemní části chaty a tvoří terasu u chaty. Sklep je zaplaven vodou prakticky do úrovně terénu. Chatu se nepodařilo odemknout, zámek je poškozen, zřejmě od pokusu o násilné vniknutí. Informace o vnitřním uspořádání tedy pocházejí od třetích osob. V chatě se nachází jedna obytná místnost v přízemí s krbem, dále je zde vstupní chodba, záchod, sprcha a kuchyňka, v podkroví další obytná místnost. Odpady jsou svedeny do vyvážecí jímky, kterou se nepodařilo identifikovat. K chatě je přistavěna dřevěná kolna na palivo a nářadí. Celkový stav je velmi špatný, od úmrtí majitele se o chatu a pozemek nikdo nestará, takže je silně zaplevelený a značně znehodnocený. Oplocení pozemku ze dvou stran pletivo v rámu s podezdívkou, vraty a vrátky, údajně se měla na pozemku nacházet studna jako zdroj vody. V místě možnost napojení na všechny sítě, napojení oceňované chaty na vodovod, kanalizaci ani plyn se neprokázalo. Elektřina v chatě byla zavedena, v současnosti odstřižena. Přístup k chatě po nezpevněné komunikaci. Celkově se jedná o nemovitost na velmi pěkném místě, ale ve velmi špatném stavu zcela bez základní údržby.



Pohled zepředu



Pohled z přístupové cesty



Pohled ze sousední zahrady

Charakteristika nemovitosti

Stavba	chata
Konstrukce	dřevostavba
Stav	zdevastovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	5,34 x 5,08	27,13
Zastavěná plocha celkem		27,13 m²

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
- K_f cenotvorný koeficient.

Jako vzorky byly použity realitní nabídky obdobných nemovitostí v okolí

Vzorek 1

Prodej chaty o ploše 36 m² v Zachrašťanech. Celková plocha pozemku činí 1495 m². K chatě náleží dílna, garáž, kůlna a kopaná studna. Možnost půdní vestavby. Chata se nachází v klidné části obce, veškerá občanská vybavenost je do 2 km v Novém Bydžově a do 5 km v Chlumci nad Cidlinou.

Celoročně obyvatelná chata uprostřed velké zahrady na pěkném místě. Obec Zachrašťany. Samostatně stojící montovaná zateplená chata uspořádaná k celoročnímu obývání uprostřed velké zahrady obklopeny vzrostlými stromy. Dispozičně je řešen vstupem do chodby, kde se po pravé straně nachází WC a koupelna. Dále obytná místnost-kuchyně a dva samostatné pokoje. Dům je zateplený, střecha a krovy jsou též v dobrém stavu. Nová elektřina, topení lokální, možnost zavedení plynu, odpady jsou svedeny do kanalizace, ohřev vody je el. boilerem, vlastní studna, možnost zavedení obecního vodovodu. Pozemek o výměře 1495 m² - Nachází se na pěkném, klidném místě. Vhodné k trvalému bydlení i k celoroční rekreaci. Město Nový Bydžov je vzdáleno tři km, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě dobré autobusové i vlakové spojení do Nového Bydžova a Chlumce nad Cidlinou. V okolí pěkná krajina



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 540274
Datum zpracování 25.09.2016

Nabídková cena **800 000,00 Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	neuvedeno
Konstrukce	smíšená
Stav	velmi dobrý
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Užitná plocha	36,00 m²
Zastavěná plocha	36,00 m²
Podlahová plocha	36,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 495
Celkem		1 495

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+60	+60	
2	Konstrukční provedení	+10	+10	
3	Poloha	+5	+5	
4	Příslušenství	+15	+15	
5	Pozemky	+15	+15	
K _f = 1,60 x 1,10 x 1,05 x 1,15 x 1,15 =				2,44398

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 800\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 36,00 \text{ m}^2 \times 27,13 \text{ m}^2 / 2,44398 = \mathbf{197\,347,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 2

Prodej, chalupa, Hradec Králové - Radostov

Prodej rodinného domu využívaného jako chalupa o dispozici 4+kk s okrasnou zahradou a venkovní pergolou, o celkové ploše 1403 m², v obci Radostov, nedaleko Hradce Králové. Dům je po částečné rekonstrukci: podřezání domu a vodorovné izolace vyjma chodby, elektroinstalace v mědi v koupelně a ve 2. NP, nové podlahy, stropy, izolace ve 2. NP, sádkartony. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a krbovými kamny. K domu patří stodola s chlévem. Na udržované zahradě ovocné stromy. Klidná lokalita vhodná k rekreaci i trvalému bydlení. U domu vlastní studna. V okolí lesy, louky, koupaliště. V obci se nachází sportoviště a obchod. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém HK a Chlumci nad Cidlinou, nájezd na D11 v blízkosti. Blíže informace u makléře.

Třída energetické náročnosti: G
podle vyhlášky 148/2007 Sb.



Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka W81-543451
Datum zpracování 25.09.2016

Nabídková cena **1 730 000,00 Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **samostatný**
Konstrukce **cihla**
Stav **velmi dobrý, rok výstavby: 1900, rok rekonstrukce: 2000**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **75,00 m²**
Podlahová plocha **103,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem	1 403
Celkem		1 403

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+80	+80	
2	Konstrukční provedení	+15	+15	
3	Poloha	+10	+10	
4	Příslušenství	+15	+15	
5	Pozemky	+15	+15	
K _f = 1,80 x 1,15 x 1,10 x 1,15 x 1,15 =				3,01133

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,730\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 75,00 \text{ m}^2 \times 27,13 \text{ m}^2 / 3,01133 = \mathbf{166\,252,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

reality.cz Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 3

Pěkná rekreační chata, Hořice-Doubrava, okr. JC

25 km SZ od Hradce Králové, cca 2 km od Hořic v sam. části Doubrava. Rekreační oblast. Klidné prostředí, okraj osady. Rekreační chata se sklepem, dřevěná, oboustranně opláštěná ve velmi dobrém stavu. Dispozice: sklep (přístup zvenčí), předsiň, světnice, kuchyňka, WC+umývadlo, schody, terasa; v podkroví ložnice. Zastavěná plocha: cca 40 m². Elektřina: 220/380 V, odpad: žumpa, vodovod: zaveden (společný). Vhodné pro sezónní rodinnou rekreaci. V okolí lesy. Pozemek celkem: 366 m². PENB: třída G.

Třída energetické náročnosti: G



obr. 1

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka 904-044218
Datum zpracování 25.09.2016

Nabídková cena **560 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **neuvedeno**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **40,00 m²**
Podlahová plocha **78,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem	366
Celkem		366

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+60	+60	
2	Konstrukční provedení	0	0	
3	Poloha	+20	+20	
4	Příslušenství	-5	-5	
5	Pozemky	0	0	
K _f = 1,60 x 1,00 x 1,20 x 0,95 x 1,00 =				1,824

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 560\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 40,00 \text{ m}^2 \times 27,13 \text{ m}^2 / 1,824 = \mathbf{166\,588,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1 197 347,00 Kč
Vzorek 2 166 252,00 Kč
Vzorek 3 166 588,00 Kč

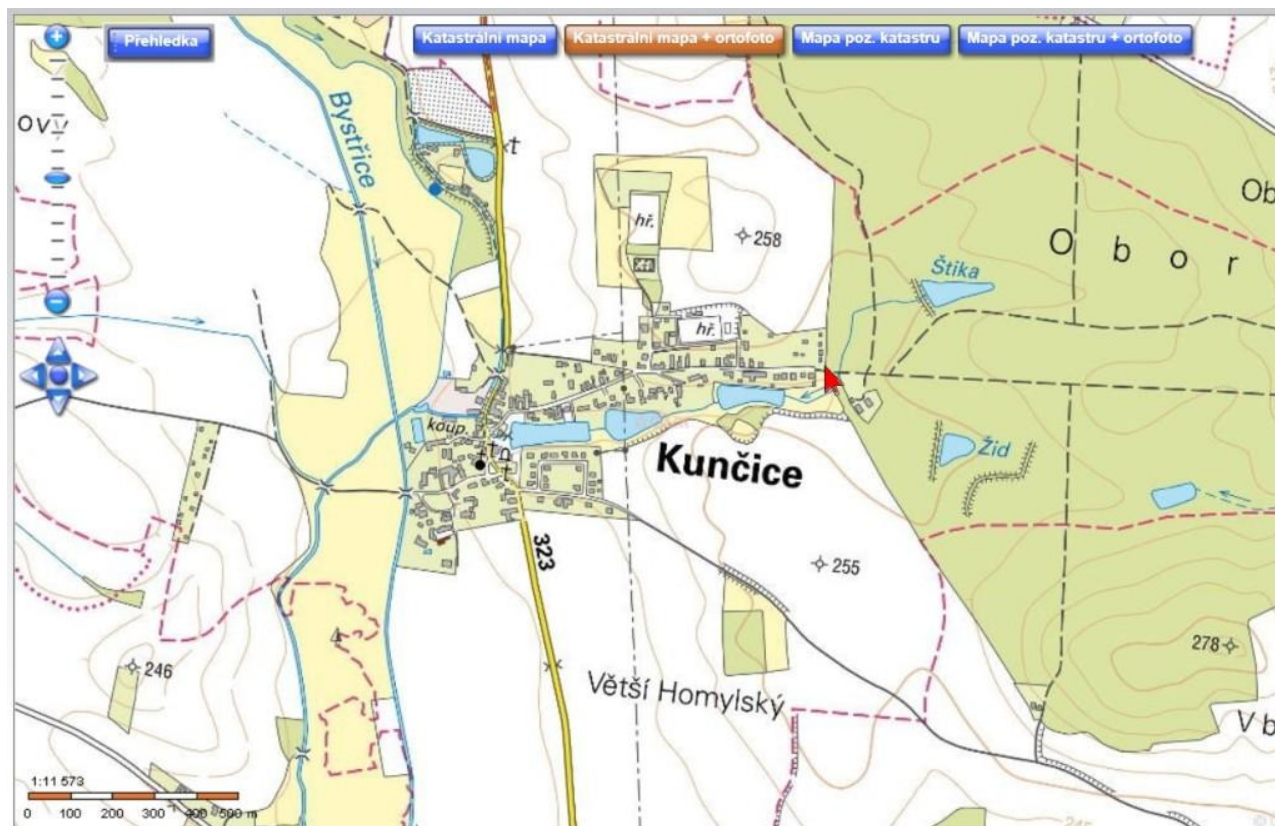
Vážený průměr hodnot 176 729,00 Kč

Odhad tržní hodnoty "1 - p.p.č. 131 + rek. chata bez č.p./e.č." 180 000,00 Kč

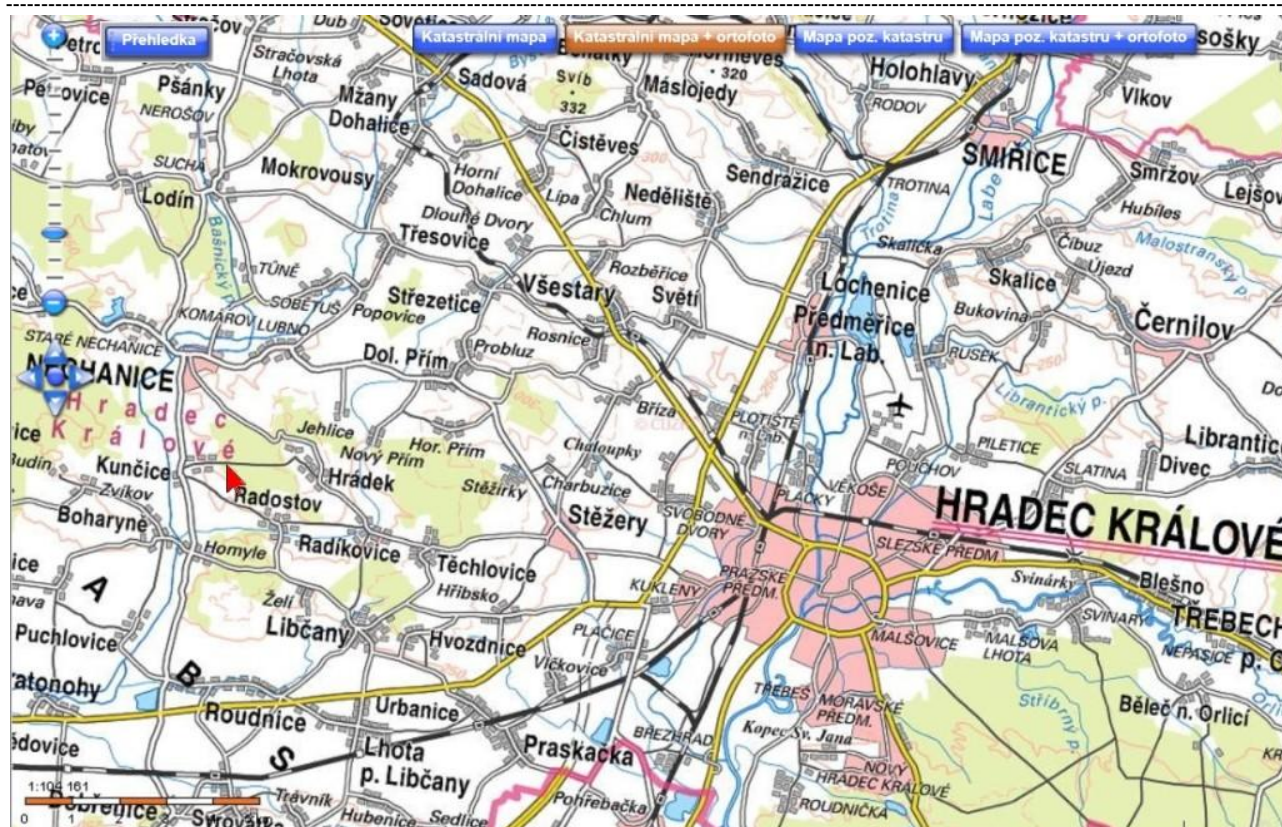
2 - mapové podklady



Katastrální mapa a letecký snímek



Obec Kunčice



Okolí města Hradec Králové

Závěrečná část posudku

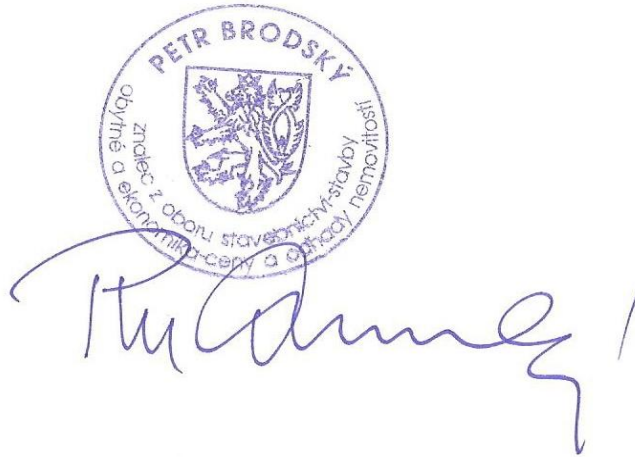
Obvyklá cena p.p.č. 131 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. spolu s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 497/35 - zahrada v obci 570214 - Kunčice, k.ú. 677051 - Kunčice u Nechanic, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 25. září 2016

180 000,00 Kč

slovy:
stoosmdesát tisíc Kč

V Třebířích, dne 25. září 2016



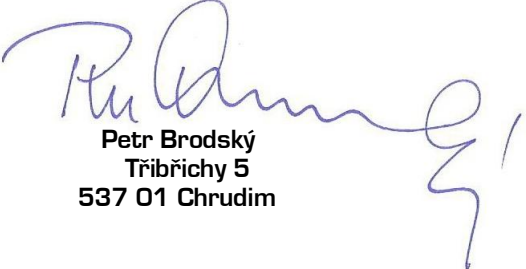
Znalecká doložka

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 úkon je zapsán pod pořadovým číslem 101-2016/3730 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016101.

V Třebířichách, dne 25. září 2016



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim