

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 57/4497/2018

o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký a příslušenství.

- Objednavatel posudku:** 1.správcovská a konkurzní, v.o.s.
Mgr. Pavel Novák
Sladkovského 67
530 02 Pardubice
- Účel posudku:** KSHK 35 INS 12405/2013-B-57
Zjištění obvyklé ceny nemovitostí (tržní v čase a místě obvyklé)
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění s účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 5.června 2018
- Posudek vypracoval:** Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 7 stran textu a 4 strany přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 14.srpna 2018

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Dohalice, místní části Dohaličky, v blízkosti kostela. Naproti přes silnici se nachází místní základní škola.

Obec Dohalice je vzdálena od města Hradec Králové cca 15 km. Obcí prochází železniční trať a je zde železniční zastávka. Autobusové spojení provozuje několik dopravců.

Obec Dohalice má dle Malého lexikonu obcí 2017 celkem 465 obyvatel. V obci jsou rozvody inženýrských sítí - elektro, voda, kanalizace a plyn.

Součástí stavební parcely č. 55/1 je dům čp. 57. Tento dům tvoří uliční čáru. Za domem se nachází stavební parcela č. 55/3. Na tomto pozemku je základová deska s provedenými rozvody ležaté kanalizace. K zamýšlené stavbě nejsou dostupné žádné doklady. Plocha základové desky je na celé stavební parcele, tj. 173 m². Zda je provedena přípojka kanalizace na obecní kanalizaci se mi nepodařilo zjistit. Předpokládám, že je provedeno napojení na obecní kanalizaci.

Nemovitost byla zpřístupněna za přítomnosti insolvenčního správce a zástupců exekutorského úřadu Pardubice.

Povinný se místního šetření nezúčastnil.

Na stavebním úřadu Magistrátu statutárního města Hradec Králové je v archívu dokumentace z roku 2000. PD je i na obecním úřadu v Dohalicích. PD byla vypracována za účelem rekonstrukce domu čp. 57, která byla zahájena, ale dosud nebyla dokončena.

Dle informací byl dům čp. 57 postaven kolem roku 1905. Blíže informace se nepodařilo zjistit.

Nemovitosti se nacházejí v památkové zóně. Všechny stavební práce a údržba musejí být povoleny příslušným stavebním úřadem (dle památkového zákona).

V části CLV listu vlastnictví č. 203 je zapsáno věcné břemeno spoluužívání sklepa a studny na st. par. 55/1, ve prospěch stavební parcely č. 55/2. Součástí st. par. 55/2 je vedlejší nemovitost čp. 72. Vlastníkem tohoto domu jsem byl informován, že sklep pod domem čp. 57 je rozdělen příčkou a přístup do části sklepa je z domu čp. 72. Dále má právo vlastník domu čp. 72 spoluužívat studnu. Studnu již ale dlouho nepoužívá.

Nemovitost čp. 57 je napojena na veř. rozvod el. energie - v současné době odmontovaný elektroměr. V uliční zdi je skříň pro HUP - není plynoměr. Napojení na obecní vodovod je ve sklepě. Ve sklepě se dále nachází vodárna.

Objekt čp. 57 je přízemní, částečně podsklepený, v části je objekt dvoupodlažní.

Půdorys objektu je 14,45 m x 10,15 m.

V přízemí se nacházejí chodba, 2 místnosti jako prodejny, WC, schody do patra a do sklepa a chodba se vstupem na zadní část pozemku. V patře jsou chodba, 3 místnosti jako sklady, koupelna s WC a půda.

Obvodové kce jsou zděné na tl. 75 a 45 cm, stropy ve sklepě klenuté, v přízemí rovné, nad patrem nové stropy z ocelových I nosníků a plechů. V patře je téměř dokončená koupelna - vana a WC, obklady, instalace. Okna jsou původní, podlahy převážně původní, schody betonové. Na objektu byla provedena nová střešní krytina, ale není dokončeno, část tašek odfoukl vítr a do objektu střešou zatéká. Vytápění chybí.

Bohužel nebyla provedena oprava střechy, stav kcí celkově je zanedbaný, je nutná celková oprava.

Stav kcí úměrný stáří při delší dobu neprováděné údržbě, nové prvky - část stropů nad patrem jsou v dobrém stavu. Objekt v tomto stavu není možno užívat.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, č.j. KSHK 35 INS 12405/2013-B-57, ze dne 11. května 2018
- Výpis z KN, LV č. 203 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 25.5.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 25.5.2018
- kopie katastrální mapy
- Plná moc ze dne 31.5.2018 (zmocnění k součinnosti při prohlídce za účelem ocenění nemovitostí vlastníka Mgr. Bc. Petra Kadlece)
- Komentář k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vydané MF ČR dne 8.3.2011
- údaje sdělené na Magistrátu Města Hradec Králové
- údaje sdělené na OÚ v Dohalicích
- údaje sdělené vlastníkem sousední nemovitosti
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- fotodokumentace ze dne 5.6.2018
- prohlídka dne 5.6.2018
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na listu vlastnictví č. 203 pro katastrální území a obec Dohalice zapsán:

Petr Kadlec, nar. 29.12.1964

1.4 Předmětem zjištění ceny obvyklé jsou:

Nemovitosti zapsané na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký a příslušenství, tj. studna, venkovní úpravy (přípojky IS, oplocení, brána) a trvalé porosty.

2. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký, je zapsáno věcné břemeno.

Jedná se o věcné břemeno spoluužívání sklepa a studny na st. par. 55/1 a svobodný průchod a přístup ve prospěch každého majitele domu čp. 15 (nově označen dům čp. 72). Oprávnění je pro st. par. 55/2.

V tomto případě spoluužívání studny neoceňuji, protože v obci je obecní vodovod a již není nutno používat studnu.

Sklep se nachází pod domem čp. 57, přístupný je z domu čp. 72. Sklepy jsou rozděleny zdí. Toto břemeno oceňuji částkou 0,-Kč. V ceně obvyklé uvažuji s malým sklepem, který je přístupný z domu čp. 57.

Věcné břemeno

0,-Kč.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

Pro zjištění výše obvyklé ceny nemovitostí jsou všeobecně užívány tři skupiny metod – porovnávací, nákladová a výnosová.

Porovnávací metoda je obvykle tou nejlepší a nejvhodnější, protože „mapuje“ trh v místě a čase. Pro použití této metody je ale nutné, aby se se srovnatelnými nemovitostmi obchodovalo a údaje o realizovaných obchodech musejí být informace dostupné. Ze všech metod bývá porovnávací metoda nejpřesnější.

Nákladová metoda hledá vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatnění na trhu.

Výnosová metoda hledá vztah mezi výnosem z majetku a jeho cenou. Zde rozlišujeme vztah nákladové nájemné a ekonomické nájemné. Používá se hlavně při stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro prodej.

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, 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.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Předmětem zjištění ceny obvyklé (tržní v čase a místě obvyklé) jsou nemovitosti zapsané na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký a příslušenství, tj. studna, venkovní úpravy (přípojky IS, oplocení, brána) a trvalé porosty.

Pro objektivní stanovení **ceny tržní (obvyklé v čase a místě)** jsem čerpal informace z vlastní databáze realizovaných prodejů, z obecních a městských úřadů, z katastrálních pracovišť, realitních serverů a od realitních kancelářích působících v regionu)

POROVNÁVACÍ METODA:

A) **Realizované** prodeje (R) srovnatelných domů v Dohalicích a okolí:

Nepodařilo se zjistit realizované prodeje srovnatelných nemovitostí.

B) **Nabídky** domů (pokud možno srovnatelných a v dostupném okolí) (N1-N4) (realitní server sreality):

- 1) Hospodářská usedlost na okraji obce Dohalice – Horní Dohalice, objekt v původním stavu s nutností rekonstrukce, užitná plocha objektu 460 m², pozemky 3.191 m², pozemky jsou určeny pro výstavbu RD.

Nabídková cena: 2.399.000,-Kč

Realitní makléř: RE/MAX Future, Hradec Králové

Realitní makléř předpokládá, že kupující provede demolici objektu, rozdělí pozemek na jednotlivé stavební parcely a následně prodá stavební parcely. Možný je i předpoklad developerského projektu. V zásadě uvažují s cenou pozemků cca 650,-Kč/m² až 750,-

Kč/m². Objekt nepočítají, resp. náklad demolice bude ve výši výtěžku za vybouraný materiál.

- 2) Lanžov – Sedlec (okres Trutnov) rodinný dům 206 m², pozemek 1.925 m², dům určen ke kompletní rekonstrukci, včetně střechy, na obytnou část navazuje hospodářská část – chlévy a stodola. V domě 3 místnosti. V podkroví půda.

Nabídková cena: 623.250,-Kč

Realitní makléř: TRIGA Reality s.r.o., Dvůr Králové nad Labem

- 3) Mžany – Stračovská Lhota (okres Hradec Králové) rodinný dům 157 m², pozemek 875 m², dům určen k opravě nebo ke kompletní rekonstrukci, dispozice: chodba, komora, dva sklady, obytná kuchyně, pokojík. Dále chlév a stodola. Nová přípojka elektro, vlastní studna, je možnost na obecní vodovod, plyn napojeno, kanalizace není (suchý záchod).

Nabídková cena: 750.000,-Kč

Realitní makléř: IDEAL REALITY Hradec Králové a spol. s.r.o., Hradec Králové

- 4) Velký Vřešťov (okres Trutnov) objekt k podnikání nebo k bydlení 200 m², pozemek 680 m², dům určen k celkové rekonstrukci, jedná se o administrativní budovu k zemědělskému areálu. Nemovitost napojena na elektro, plyn, vodu. Kanalizace do septiku. V přízemí 2 kanceláře, WC, koupelna s vanou (stáří cca 6 roků), kuchyně, pokoj s krbem a vstup do sklepa. V patře tři prostorné místnosti. Výhodná poloha u spojnice silnice Hradec Králové, Hořice, Dvůr Králové nad Labem.

Nabídková cena: 1.500.000,-Kč

Realitní makléř: TRIGA Reality s.r.o., Dvůr Králové nad Labem

Toto je statistika ze dne 13.7.2018. Realitní server sreality.cz je největší realitní server v České republice. Inzeruje na něm cca 2.550 realitních kanceláří a developerských firem. Dále byly použity zveřejněné informace z realitních serverů www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz apod.

Vyhodnocení objektů porovnávací metodou:

Ozn.	Cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
N1	2.399.000,-	1,0	0,5	1,0	1,0	0,9	0,8	0,36	863.640,-
N2	623.250,-	1,1	0,9	1,0	1,0	0,9	1,15	1,02465	638.613,-
N3	750.000,-	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	1,05	1,0395	779.625,-
N4	1.500.000,-	1,0	1,0	0,8	1,0	0,9	0,8	0,576	864.000,-

V porovnávaných nemovitostech není žádný extrém (metodika MF ČR) - nevyřazují žádnou porovnávanou nemovitost.

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost

K3 – koeficient úpravy na celkový stav

K4 – koeficient úpravy dle možností napojení na inženýrské sítě

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

Průměrná cena (po zaokrouhlení) 3.145.878,-/4 = 786.470,-Kč

ZÁVĚR:

Stanovuji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č. 203 (stavební parcela č. 55/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567 m², jejíž součástí je stavba: Dohalice, č.p. 57, bydlení a stavební parcela č. 55/3-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba, bez LV) pro obec a katastrální území Dohalice, kraj Královéhradecký a příslušenství, tj. studna, venkovní úpravy (přípojky IS, oplocení, brána) a trvalé porosty, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

786.000,- Kč

Slovy: Sedmsetosmdesátšesttisíc Kč

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě (jedná se o stanovení vyvolávací ceny pro dražbu).

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudku není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnu doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 14.srpna 2018

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 57/4497/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena