

Okres:Hradec Králové
Obec :Hlušice

ZNALECKÝ POSUDEK č.2764/242/2011

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objektu rodinného domu č.p.96 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Hlušičky a obci Hlušice, 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

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

Výtisk č.: 1

V Hradci Králové dne 23.srpna 2011.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.177 pro k.ú.Hlušičky, okres Hradec Králové ze dne 22.6.2011, vyhotovil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.177 pro k.ú.Hlušičky a obec Hlušice, okres Hradec Králové ze dne 22.6.2011

Vlastnické právo:LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 10.července 2011 za přítomnosti zhotovitele posudku. Fotodokumentace nemovitosti je dodaná objednatelem.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 10.července 2011.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.96 s příslušenstvím v k.ú.Hlušičky a obci Hlušice, který je umístěn u komunikace procházející obcí v zastavěné části obce Hlušičky. Jedná se o objekt jednopodlažního rodinného domu s příslušenstvím. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. K nemovitosti patří dílna, kolna, studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1940. Objekt má průměrnou údržbu a jeho stav odpovídá jeho stáří. Objekt se nachází na st.p.č.107 o výměře 889 m², dále se jedná o p.č.498/5 – zahrada o výměře 120 m².

Rodinný dům č.p.96:

Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt obdélníkového půdorysu, se sedlovou a pultovou střechou. Dispozice objektu: 1.NP.: veranda, chodba, kuchyň, jídelna, 4 obytné pokoje, koupelna a WC. Podkroví: půdní prostor. Objekt má průměrnou údržbu a je s různými úpravami užíván přibližně od roku 1940. Půdorysné rozměry objektu: 17,4 m x 6,0 m a 11,6 m x 1,9 m. Základy betonové, krytina tašková, lepenková, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky vápenné částečné, vnitřní obklady keramické, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, dveře dřevěné, okna dřevěná dvojitá a jednoduchá, rozvod vody studené a teplé, ÚT s kotlem na tuhá paliva, běžné zařizovací předměty, příprava TUV el.bojler, el. instalace 220,380 V.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.96 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Hlušičky, 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 prodeji 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 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 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 vybavenosti 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 srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Lužec nad Cidlinou, **cena 1 300 000,- Kč**

Prodej rodinného domu v malebné obci Lužec nad Cidlinou. Rodinný dům s pozemkem 1435m² a vedlejšími hospodářskými stavbami. Rodinný dům je napojen na veřejnou kanalizaci, voda studniční možnost napojení veřejný vodovod, plyn na hranici domu možnost připojení nyní vytápění na tuhá paliva. Dispozice domu 2+1 s

volným podkrovím. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nové rozvody vody, odpadu, koupelny a WC, betonové podlahy. Doprava - Nový Bydžov cca 7,5km, Hradec Králové cca 46km, Praha cca 90km.

Rodinný dům, Nepolisy-Zadražany, cena 890 000,- Kč

Prodej rodinného domu o velikosti 2+1(3+kk), který se nachází v obci Zadražany. Nemovitost je v osobním vlastnictví. Dům tvoří 2 samostatné místnosti, jeden centrální pokoj s kuchyňským koutem a sociální zařízení. Do domu je zaveden plyn, městská voda.

Rodinný dům, Nepolisy, cena 980 000,- Kč

Prodej objektu při okraji střediskové obce, MŠ, ZŠ a zákl. služby v místě, v dosahu dálnice D 11. Přízemní, nepodsklep. zděný objekt obsahuje vstupní obytnou halu - kuchyň, tři obytné místnosti, komoru a spiž. Navazuje býv. špýchar, chlév, velká stodola. Na obytné části nová krytina, jinak původní stav, nutné úpravy. Studna, el. 220/380V, plyn v pilířku, vodovod a kanalizace v dosahu. Pl. poz. 1005 m².

Rodinný dům, Humburky, cena 1 290 000,- Kč

Prodej RD 20 km od HK. Prodej RD 20 km od HK s dispozicí 3 + 1, dvojgaráží s prostornou dílnou a velkým hospodářským stavením. V domu zaveden plyn, městská voda, připojeno na veřejnou kanalizaci. Topení je ústřední, rozvod vody v domu je již v plastu. Elektrická přípojka na 220 V i 360 V. Velikost parcely je 704 m², kdy zahrada byla v minulosti užívána jako výběh pro koně. Dům je ideální pro chov domácích a hospodářských zvířat.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 100 000,- 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.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.2764/242/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.234/2011.

V Hradci Králové dne 23.srpna 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 15:22:13

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570001 Hlušice

Kat.území: 639931 Hlušičky

List vlastnictví: 177

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha 28	27491510	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemky	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 107	689	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 109	434	zastavěná plocha a nádvoří		
498/2	290	zahradá		zemědělský půdní fond
498/5	120	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Hlušičky, č.p. 95	bydlení		St. 109	
Hlušičky, č.p. 96	bydlení		St. 107	

B1 Jiné právo - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 11.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2008.

V-8176/2008-602

Pro: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha 28

RC/IČO: 27491510

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 04.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2009.

V-895/2009-602

Pro: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha 28

RC/IČO: 27491510

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BEJ) k parcelám

Parcela	BEJ	Výměra [m2]
498/2	31000	290
498/5	31000	120

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 Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 15:22:13

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570001 Hlušice

Kat.území: 639931 Hlušičky

List vlastnictví: 177

v kat. území jsou pozemky vadány ve dvou číselných řadách (St. - stavební parcely)

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.06.2011 16:30:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PÚ: 2206/1041-670...

Vyhotoveno dílkovým
přístupem

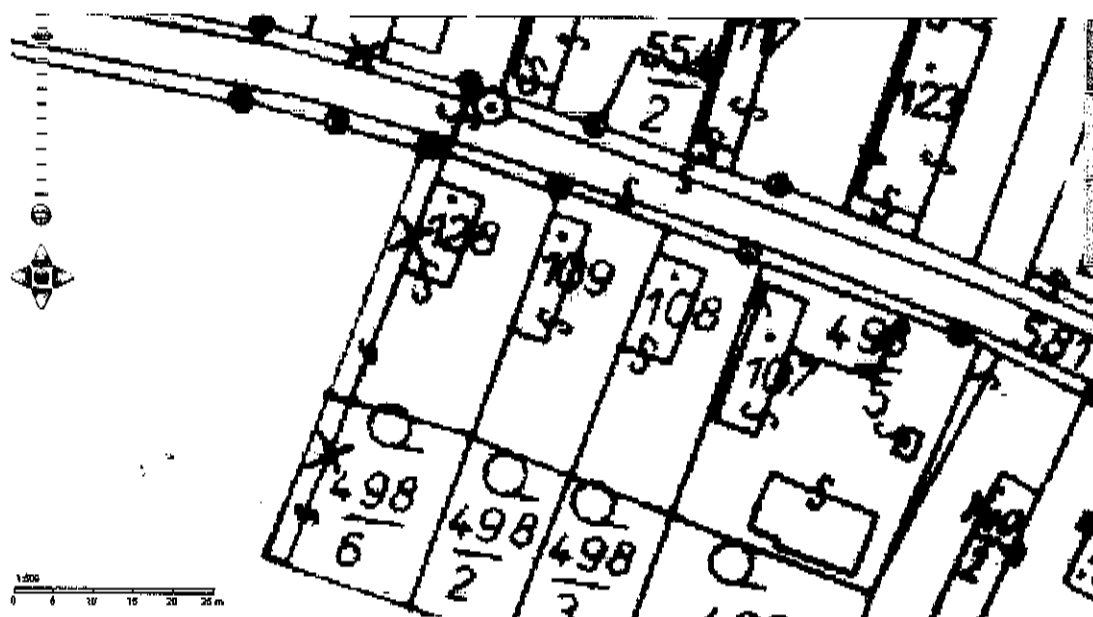
Podpis, razítka:



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

strana 2

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



Fotodokumentace:



