

Znalecký posudek č. 337-26/2016

Odhad ceny obvyklé domu čp. 763 včetně parcel č. 1916/1, 1916/2, 1917 a 1918 v obci a k.ú. Rychnov nad Kněžnou



Objednatel posudku

Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Účel posudku

Odhad ceny obvyklé domu čp. 763 včetně parcel č. 1916/1, 1916/2, 1917 a 1918 v obci a k.ú. Rychnov nad Kněžnou pro účely insolvenčního řízení

Použitý oceňovací předpis

Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Datum, ke kterému je provedeno ocenění

13.5.2016

Datum místního šetření

13.5.2016

Posudek vypracoval

Ing. Radek Nkvinda
Žamberecká 54
517 54 Vamberk
tel: 731 902 161

Ve Vamberku dne 16.5.2016

Posudek obsahuje 15 + 6 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odhad ceny obvyklé domu čp. 763 včetně parcel č. 1916/1, 1916/2, 1917 a 1918 v obci a k.ú. Rychnov nad Kněžnou pro účely insolvenčního řízení

2. Adresa nemovitosti

Jungovo nábřeží 763
516 01 Rychnov nad Kněžnou

3. Vlastnické a evidenční údaje

SJM
Karel a Iva Píchovi
Jungovo nábřeží 763
516 01 Rychnov nad Kněžnou

4. List vlastnictví

LV č. 1224 pro obec a k.ú. Rychnov nad Kněžnou

5. Podklady pro ocenění

1. LV č. 1224 pro obec a k.ú. Rychnov nad Kněžnou ze dne 25.4.2016
2. Snímek katastrální mapy
3. Výměry a fotodokumentace získané při místním šetření
4. Informace získané při místním šetření
5. Nabídky porovnatelných objektů k prodeji na realitních internetových portálech
6. Vlastní databáze znalce a místní znalosti
7. Informace o riziku povodně

6. Použité předpisy, vyhlášky, literatura, podklady

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 13.5.2016 za přítomnosti paní Ivy Píchové.

7. Celkový popis oceňované nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Rychnov nad Kněžnou, v Královéhradeckém kraji, v podhůří Orlických hor. Rychnov nad Kněžnou je bývalé okresní město s veškerou občanskou vybaveností, dopravní infrastrukturou a s dostatkem pracovních příležitostí ve městě nebo blízkém okolí a to zejména v lehkém průmyslu a službách.

Oceňovaný dům čp. 763 se nachází v severovýchodní okrajové části města, v ulici Jungovo nábřeží, po levé straně místní výpadové komunikace směrem z města na Městskou Habrovou, za místním pivovarem. Předmětem ocenění je dům čp. 763, který je součástí parcely č. 1917 o výměře 134m², druh pozemku zastavěná plocha nádvoří a dále parcely č. 1918 o výměře 170m², druh pozemku zahrada, č. 1916/1 o výměře 980m², druh pozemku zahrada, a č. 1916/2 o výměře 674m², druh pozemku ostatní plocha - neplodná půda. Nemovitosti jsou ke dni ocenění zapsány na LV č. 1224 pro obec a k.ú. Rychnov nad Kněžnou, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou. V oddíle C LV je zapsáno zástavní právo ve prospěch Českomoravské stavební společnosti a.s. a dále Rozhodnutí o úpadku dle insolvenčního zákona, na tato omezení vlastnických práv nebude brán při ocenění zřetel. Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 763 včetně pozemků ve funkčním celku, součástí ocenění jsou dále vedlejší stavby kolny a dřevníku a trvalé porosty.

Místní šetření bylo znalci umožněno paní Píchovou pouze omezeně, bez možnosti zaměření skutečného stavu, uvedené výměry jsou získány pouze z vnější veřejně přístupné strany na základě odborného posouzení.

8. Použité metody k určení ceny obvyklé

Obvyklá cena je definována v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena (tržní, obecná) – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Stanovení obvyklé ceny (hodnoty) je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, avšak mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. **Obvyklá cena se určí zejména na základě porovnání.**

Dále je potřeba postihnout veškeré právní vztahy, které jsou na nemovitosti vázány, tj. nemovitosti postavené na pozemcích jiných vlastníků či nemovitosti vlastněné podílově jsou obtížněji obchodovatelné.

ocenění podle cenového předpisu

toto ocenění slouží převážně jako doplňující, výpočet proveden podle Vyhlášky č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Pro účely tohoto posudku nebude použita.

metoda věcné hodnoty

tato užívaná metoda vychází především z technického pohledu na nemovitost. Odpovídá na otázku „za kolik“ by se stejná nemovitost dala v místě a čase pořídit. Cenu je možno stanovit podle ukazatelů ÚRS Praha – jednotkové ceny za měrnou a účelovou jednotku. Takto stanovená cena se přiměřeně upraví o opotřebení. Zároveň je možno použít „vyhláškovou cenu“ s tím, že koeficient prodejnosti K_p , resp. Index cenového porovnání = 1.00. Pozemky se ocení zvlášť cenou obvyklou. Pro účely tohoto posudku nebude použita, protože věcná hodnota je obvykle značně vzdálená od reálné tržní ceny.

metoda porovnávací

metoda porovnávací vychází z informací spolupracujících realitních kanceláří o stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a o skutečně sjednaných kupních cenách za podobné nemovitosti v dané lokalitě a jejím okolí

B. Odhad ceny obvyklé

Obvyklá cena domu se odhadne na základě porovnávací metody. Metoda porovnávací vychází z informací realitních kanceláří o stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a o skutečně sjednaných kupních cenách za podobné nemovitosti v dané lokalitě a jejím okolí. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídající schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Následující vzorky objektů pro porovnávací metodu byly získány z realitního portálu Sreality.cz a Reality.

Seznam oceněných položek

1 RD čp. 763 Rychnov nad Kněžnou - porovnávací metoda

1 RD čp. 763 Rychnov nad Kněžnou - porovnávací metoda

Rodinný dům čp. 763 se nachází v okrajové severní části města Rychnov nad Kněžnou, směrem na Panskou Habrovou po ulici Trčkova, na levo v ulici Jungovo nábřeží, na břehu říčky Kněžná, za místním pivovarem, cca 1,5 km od centra města. V přímém okolí domu žádná občanská vybavenost vyjma restaurace, ostatní vybavenost v centru a jeho okolí, nedaleko domu zastávka MHD.

Dům se nachází východním konci ulice Jungovo nábřeží, v těsné blízkosti koryta říčky Kněžná. Přístup k domu nezpevněný, poměrně úzký, pozemek za domem tvoří poměrně strmý svah směrem k říčce. Dům sestává z původní chalupy cca z roku 1900, ke které byla okolo roku 2009 přistavěna nová část na místě původní stodoly. Dům je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Původní levá část při pohledu zepředu je z přední strany roubená, ze zadní strany vyzděna z tvárníc Ytong, stropní kce původní dřevěná, krov vaznicový s krytinou z živičných šablon (šindel). Krov a krytina pořízeny nově okolo roku 2009 včetně klempířských pozinků svodů a žlabů. Nová pravá část je zděná s pevným stropem, krov a krytina taktéž nové spolu s původní částí. Dům je celý zateplen polystyrenem se stěrkovou omítkou, okna nová dřevěná Euro, v původní části pouze vnější část část dvojitých oken. V původní části se nachází hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem, malá ložnice, koupelna s mēlkou vanou a zadní chodba, spojující původní a novou část, na konci které se nachází splachovací WC. Interier původní části je cca 20-30 let starý, bez výrazné údržby, kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů, vytápění lokální elektrické (akumulační kamna), obytná plocha původní části cca 50m². V nové části je v I. NP umístěna technická místnost s kotlem ÚT pro novou část na tuhá paliva, sklad paliv a nářadí, v podkroví bytová jednotka sestávající z obývacího pokoje s kuchyňským koutem s linkou s vestavěnými spotřebiči, ložnice a koupelny s vanou a WC, z OP výstup na zahradu za domem. Nová část vybudována po roce 2009, všechny konstrukce nové a v dobrém stavu, obytná plocha cca 42m². Celková obytná plocha domu cca 90m², užitná cca 120m². Dům je napojen na veřejný vodovod, odpady svedeny do jímky s přepadem do vodoteče, plyn ani kanalizace v ulici není, elektřina 230/400V.

Obestavěný prostor: $18.75 \times 5.70 \times 4.10 + 18.75 \times 5.70 \times 3.20/2 + 10.50 \times 1.20 \times 0.95 = 621\text{m}^3$

Dům je v poměrně dobrém technickém stavu, původní část má novou střechu, interier poměrně zastaralý, nová část v pěkném udržovaném stavu. K domu náleží značně svažité zahrada o výměře 1654m², která je velmi obtížně vyžitelná a neudržovanými převážně okrasnými porosty, parcela č. 1918 - zahrada - o výměře 170m², se nachází naproti domu přes přístupovou komunikaci (parcela č. 3058), na které jsou postaveny jednoduché stavby dřevníku, kolny a foliovníku. Pozemek celkem včetně zastavěné plochy 1958m², nicméně reálně využitelná je pouze zastavěná plocha a zahrada před domem, pozemky za domem příliš svažité pro reálné využití.

Pozitivním faktorem je umístění v bývalém okresním městě s dostatkem pracovních příležitostí ve městě a jeho blízkém okolí, dále možnost dvougeneračního bydlení, dům je částečně nový, částečně po rekonstrukci některých prvků. Negativním faktorem je umístění v nepříliš vyhledávané lokalitě města, na břehu řeky s hrozbou povodně, vysoké stáří původní části domu, malá obytná plocha a nepříliš vhodné dispoziční řešení pro rodinné bydlení, nízká světlá výška místností v původní části a dále svažité pozemek u domu.

Fotodokumentace oceňovaného domu



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.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	po částečné rekonstrukci
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha	120,00 m²
Podlahová plocha	90,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek	1 958
Celkem		1 958

Vzorek 01 RD RK Jungovo nábr. 1

Rodinný dům 2+1 se nachází v okrajové části města Rychnova nad Kněžnou směrem na Lukavici. Dům je v dobrém stavu, podsklepený, kdy částečná rekonstrukce je možná, např. půdní vestavba. Dům, ač neizolovaný, je suchý, nevykazuje známky vlhkosti. k domu přiléhá velká zahrada vhodná pro zahrádkáře či sadaře nebo určená jenom k odpočinku, stodola a dílna. Dostupnost kulturního a sportovního vyžití.



Identifikace vzorku www.srealityv.cz - ID zakázky 520249
Datum zpracování 15.05.2016

Nabídková cena **1 899 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **110,00 m²**
Zastavěná plocha **374,00 m²**
Podlahová plocha **80,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 944
Celkem		1 944

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	0	0	

2	Konstrukční provedení	+5	
2	Dispoziční řešení	+5	
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0	
2	Stavebně technický stav	-10	0
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	+5	
3	Velikost a tvar pozemku	0	+5
4	Názor znalce	-5	-5
K _f = 1,00 x 1,00 x 1,05 x 0,95 =			0,9975

^{*)} 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

$$H_v = 1\,899\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 80,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / 0,9975 = \mathbf{1\,927\,556,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **5**

Vzorek 02 RD Rk Na Dubince

Prodej opraveného menšího RD v centru města (náměstí 3 min. chůze). V přízemí jsou 2 pokoje a kuchyň, v podkroví 3 ložnice a terasa. K dispozici je malý dvorek. Oprava není ještě zcela dokončena. Prodej opraveného menšího RD v centru města (náměstí 3 min. chůze). Dům leží na břehu řeky Kněžná a tvoří se sousedním domem souvislou zástavbu. Rekonstrukce domu není zcela dokončená (část zateplení a dokončení fasády, dokončení koupelny v přízemí). Dům je zděný, bez podsklepení, jeho podlahová plocha je 149m². Vchází se do něj přes verandu se vstupem z ulice. V přízemí je chodba, ze které je vpravo vstup do obývacího pokoje (22,4m²), kterému vévodí krb s teplovzdušnou vložkou, jež pomocí teplovzdušných rozvodů zajišťuje vytápění prakticky celého domu. Vpravo z chodby je vstup do kuchyně vedle níž je spíž. V zadní části chodby jsou dvě samostatné WC, koupelna se sprchou a úplně vzadu hobby místnost (původně zamýšleno jako dvougenerační bydlení). Z chodby je vstup na dvorek za domem a je v ní schodiště do podkroví. V přízemí je ještě místnost určená pro zřízení komfortní koupelny (není vybavena). V podkroví je vlevo velký pokoj (27,6m²), dva menší pokoje (8,1 + 13,1m²) a dále koupelna se sprchovým koutem a WC. Z chodby v podkroví je výstup na prostornou terasu (38,4m²) s výhledem do okolí. Na dvorku za domem je kůlna na odkládání věcí a malá dílna. Pozemek v sousedství, který tvoří břeh řeky Kněžná je využíván na základě nájemní smlouvy. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpadní vody jsou svedeny do septiku a dále přes pískový filtr do řeky. Vytápění je zajištěno teplovzdušným rozvodem z krbu v obývacím pokoji + elektrické přímotopy. Při prodeji bude preferována varianta získání bytu 2+1 v Rychnově nebo menšího domku v okolí a doplatek 1,250.000 Kč. PENB: G (nyní se průkaz zpracovává).



Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 919
Datum zpracování 15.05.2016

Nabídková cena **2 500 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	149,00 m²
Zastavěná plocha	136,00 m²
Podlahová plocha	130,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	180
Celkem		180

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	+10	+10	
2	Konstrukční provedení	+10		
2	Dispoziční řešení	+10		
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	+10	+30	
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	0		
3	Velikost a tvar pozemku	-15	-15	
4	Názor znalce	+10	+10	
K _f = 1,10 x 1,30 x 0,85 x 1,10 =				1,33705

^{*)} 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 = 2 500 000,- Kč x 0,95 / 130,00 m² x 90,00 m² / 1,33705 = **1 229 745,- Kč**
 Míra shody (váha) **4**

Vzorek 03 RD RK III

Dovolte mi nabídnout Vám rodinný dům v Rychnově nad Kněžnou v klidné a oblíbené oblasti Rychnova nad Kněžnou. Dům je ze 70. let a prošel částečnou rekonstrukcí, především koupelna a dispozičně nabízí 4+1 o velké užitné ploše 169 m², v přízemí jsou 3 pokoje, s kuchyňkou, koupelnou s Wc a vstup do sklepu. V patře je samostatný pokoj vhodný jako dětský pokoj, jelikož je pokoj v patře samotný, tak to určitě ocení již odrostlejší děti. V těchto prostorách najdete ještě dva samostatné půdní prostory, které by šli předělat na menší pokoje nebo výrazně rozšířit ten stávající pokoj. Předností domů jsou nádherné parketové podlahy, pak samostatná vstupní veranda obložená dřevem, která slouží jako teplotní most a dům je tak příjemně vytápěn akou kamny nebo výtečným a vkusným krbem který je v největší místnosti domu a přes výměník je teplo ustředně rozvedeno do ostatních pokojů. Zahrada okolo domů je na pěkném místě uprostřed zeleně s celodenním sluncem o rozloze 854 m².



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 107059
 Datum zpracování 15.05.2016

Nabídková cena **1 800 000,- Kč**
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
 Konstrukce **smíšená**
 Stav **velmi dobrý**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **169,00 m²**
 Zastavěná plocha **127,00 m²**
 Podlahová plocha **120,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	857
Celkem		857

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	+5	+5	
2	Konstrukční provedení	+10		
2	Dispoziční řešení	+10		
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	-10	+10	
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	-5		
3	Velikost a tvar pozemku	+10	+5	
4	Názor znalce	+10	+10	
$K_f = 1,05 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 =$				1,33403

⁾ 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

$H_v = 1\,800\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 120,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / 1,33403 = \mathbf{961\,373,- \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **3**

Vzorek 04 RD RK 5. května

Prodej přízemí rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami 3+kk a 1+1 se samostatnými vchody v Rychnově n. Kn se zahradou, bazénem, parkovacím stáním a krytou pergolou. Dům je zateplený, podsklepený, el. rozvody v CU, nové jističe. Dispozice: Vstupní chodba z které se jde do bytu 1+1, spíže, sklepa a do bytu 3+1. Větší byt se skládá z kuchyňského koutu a východem na krytou pergolu, obývacího pokoje, dvou dětských pokojů a koupelny s vanou a samostatným wc. Menší byt se skládá z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, koupelny s rohovou vanou a samostatným wc. Vytápění novým plynovým kotlem pro oba byty. Každý byt má samostatně měřáky elektřiny a vody. Financování - hotově nebo zástavou jiné nemovitosti - zařídíme. Volný po dohodě.



Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 3531059548
Datum zpracování 15.05.2016

Nabídková cena **2 860 000,- Kč**
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **120,00 m²**
Podlahová plocha **120,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	716
Celkem		716

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	+10	+10	
2	Konstrukční provedení	+10		
2	Dispoziční řešení	+10		
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	+15	+35	
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	+15		
3	Velikost a tvar pozemku	+10	+25	
4	Názor znalce	+10	+10	
$K_f = 1,10 \times 1,35 \times 1,25 \times 1,10 =$				2,04188

^{*)} 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

$H_v = 2\,860\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 120,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / 2,04188 = \mathbf{997\,977,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 05 RD RK Jungovo nábr. 2

Rodinný dům 3+1 s garáží, dílnou a zahradou na klidném a slunném místě v Rychnově n. Kn. Celková výměra pozemku 1593 m². Rodinný dům s garáží a dílnou v klidné části Rychnova nad Kněžnou. Velmi pěkné místo uprostřed zeleně a s celodenním sluncem. Přízemní RD 3+1 s přísl., sklepem a pěknou zahradou (ovocné stromy, keře). Poloroubená chalupa v dobrém stavu, 3 místnosti, klenutý sklep a prostorné podkroví. Na chalupu navazuje větší stodola s garáží a dalšími využitelnými prostory. Možnost parkování ve dvoře. Pozemek má celkovou výměru 1593 m². Vhodné k bydlení, podnikání (řemeslník) nebo k pronájímání (Škoda Auto 5 km). Dobrá dostupnost do centra města s občanskou vybaveností v dosahu. Energetická třída: G. Dosažená kupní cena podzim 2015: 1.600.000,-Kč



Dosažená cena **1 600 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chalupa**
 Konstrukce **jiná**
 Stav **dobře udržovaný**
 Vlastnictví **neuvezeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **150,00 m²**
 Podlahová plocha **70,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek	1 593
Celkem		1 593

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	0	0	
2	Konstrukční provedení	-10		
2	Dispoziční řešení	+10		
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-5		
2	Stavebně technický stav	-20	-25	
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	+10		
3	Velikost a tvar pozemku	+10	+20	
4	Názor znalce	-5	-5	

$K_f = 1,00 \times 0,75 \times 1,20 \times 0,95 =$	0,855
--	--------------

) 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

$H_v = 1\,600\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 70,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / 0,855 = \mathbf{2\,406\,015,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **5**

Vzorek 06 RD RK Jungovo nábr. 3

Prodej RD v obci Rychnov nad Kněžnou. V roce 2012 prošel domek rekonstrukcí, nová okna, dveře, lit.radiátory, rozvody topení v mědi, podlahy bukové parkety, v koupelně a kuchyni keramická dlažba. Byt částečně zařízen. Pozemek o rozloze 916 m2. Parkování na pozemku. Skurčné dosažená kupní cena listopad 2015 - 1.850.000,- Kč



Dosažená cena **1 850 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuveďeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **150,00 m²**
Podlahová plocha **120,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek	916
Celkem		916

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Umístění v rámci mikroregionu	0		
1	Umístění v obci	0	0	
2	Konstrukční provedení	+10		
2	Dispoziční řešení	+10		
2	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	0	+20	
3	Vliv příslušenství, vedlejší stavby	-5		
3	Velikost a tvar pozemku	0	-5	
4	Názor znalce	+5	+5	
K _f = 1,00 x 1,20 x 0,95 x 1,05 =				1,197

^{*)} 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

$$H_v = 1\,850\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 120,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 / 1,197 = \mathbf{1\,159\,148,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **5**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01 RD RK Jungovo nábř. 1	1 927 556,- Kč
Vzorek 02 RD Rk Na Dubince	1 229 745,- Kč
Vzorek 03 RD RK III	961 376,- Kč
Vzorek 04 RD RK 5. května	997 980,- Kč
Vzorek 05 RD RK Jungovo nábř. 2	2 406 015,- Kč
Vzorek 06 RD RK Jungovo nábř. 3	1 159 148,- Kč
 Vážený průměr hodnot	 1 530 426,- Kč
 Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	 1 530 000,- Kč
 Odhad tržní hodnoty "1 RD čp. 763 Rychnov nad Kněžnou - porovnávací metoda"	 1 530 000,- Kč

Závěrečná rekapitulace

Obvyklou cenu odhaduji na základě znalosti trhu s výše uvedenými nemovitostmi, se zvážením všech okolností, které mají na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze zpracovatele. Dále je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci snaží přiblížit. K přihlednutím k tomu, že oceňovaným objektem je rodinný dům a dominantní při určení obvyklé ceny je porovnávací hodnota, odhaduji po zaokrouhlení

**cenu obvyklou domu čp. 763 včetně parcel č. 1916/1, 1916/2, 1917 a
1918 v obci a k.ú. Rychnov nad Kněžnou**

na

1 550 000,- Kč

slovy:

jedenmilionpětsetpadesáttisíc Kč

Přílohy

1. LV č. 1224 pro obec a k.ú. Rychnov nad Kněžnou ze dne 25.4.2016 – 3 strany
2. Snímek katastrální mapy
3. Snímek obce s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí
4. Mapka regionu s vyznačením polohy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.2.2012 č.Spr 4471/2011-42, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 337-26/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 160100028.

Ve Vamberku dne 16.5.2016

Znalec:

.....
Ing. Radek Nekvinda
Žamberecká 54
517 54 Vamberk

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2016 10:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

Kat.území: 744107 Rychnov nad Kněžnou

List vlastnictví: 1224

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
SJM Pícha Karel a Píchová Iva, Jungovo nábřeží 763, 51601 Rychnov nad Kněžnou		590814/0524	545802/1316	
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1916/1	980	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1916/2	674	ostatní plocha	nepłodná půda	rozsáhlé chráněné území
1917	134	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Rychnov nad Kněžnou, č.p. 763, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1917				
1918	170	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Zástavní právo smluvní				
č.ú.0614774-8-01, výše 1.160.000,- Kč				
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397	Parcela: 1916/1	Parcela: 1916/2	Parcela: 1917	V-3531/2008-607
	Parcela: 1918			V-3531/2008-607
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2008.				
V-3531/2008-607				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo smluvní				
budoucí pohledávka do výše 754.000,-Kč				
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397	Parcela: 1916/1	Parcela: 1916/2	Parcela: 1917	V-3531/2008-607
	Parcela: 1918			V-3531/2008-607
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2008.				
V-3531/2008-607				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2016 10:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 744107 Rychnov nad Kněžnou List vlastnictví: 1224
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Pichová Iva, Jungovo nábřeží 763, 51601 Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 545802/1316

Z-1376/2015-607

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud Hradec Králové 42INS-5274/2015 ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2015. Zápis proveden dne 08.04.2015; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1376/2015-607

D Jiné zápisy

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1916/1	Z-3515/2005-607
Parcela: 1918	Z-3515/2005-607
Parcela: 1917	Z-3515/2005-607
Parcela: 1916/2	Z-3515/2005-607

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2004.

V-3362/2004-607

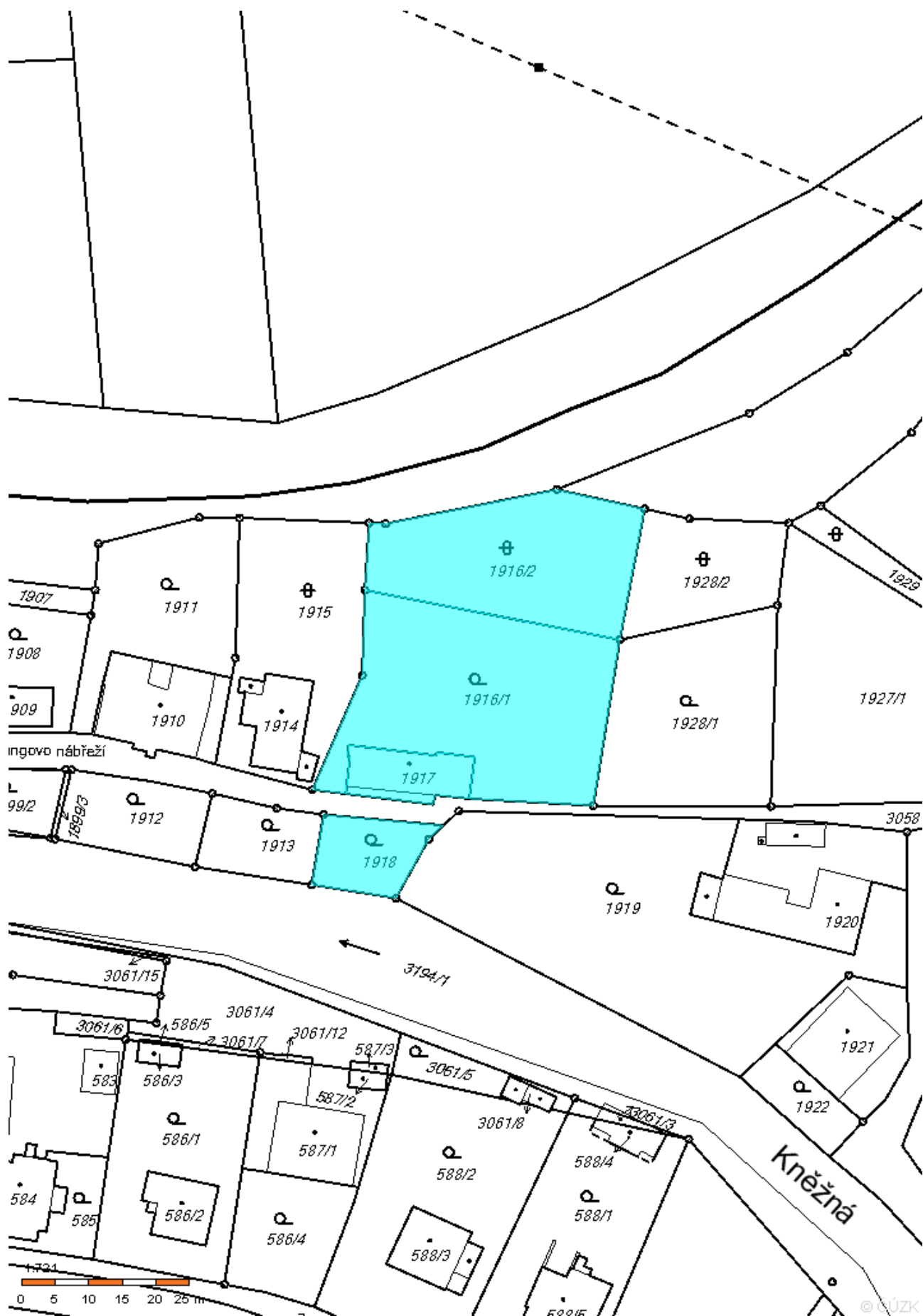
Pro: Pícha Karel a Pichová Iva, Jungovo nábřeží 763, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 590814/0524 545802/1316

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1916/1	54068	980
1918	54068	2
	75800	168

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Příloha č. 2



Příloha č. 3



Příloha č. 4

