

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6234-144/2019

NEMOVITÁ VĚC: nemovitost na LV 69 v k.ú. Kněžnice

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Kněžnice, k.ú. Kněžnice
Adresa nemovité věci: Kněžnice 61, 506 01 Kněžnice

Vlastnické údaje:

Mgr. Helena Damašková, Ohrazenice 199, 511 01 Ohrazenice, podíl: 1 / 3
František Vojtíšek, B.Němcové 3663, 466 01 Mšeno nad Nisou, podíl: 1 / 3
Jiří Vojtíšek, Jilemnická 1215, 512 51 Lomnice nad Popelkou, podíl: 1 / 3

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč
id.1/3: 400 000 Kč

Stav ke dni : 29.10.2019 Datum místního šetření: 29.10.2019
Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 7.11.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK

Místopis

Obec Kněžice asi 5 km SZ od Jičína.na trase Jičín - Turnov. V obci minimální občanská vybavenost (pouze obchod a restaurace) a základní infrastruktúra (vodovod a dešťová kanalizace). Okresní město Jičín dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný rodinný dům po pravé straně silnice při vjezdu do obce směrem do Jičína asi 150 m od budovy obecního úřadu - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1771 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu. Ocenění provedeno náhradní metodikou.
Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou, ze zadní strany je k objektu přistavena kolmo původní stodola. Z předložené fotodokumentace je zřejmé,že se jedná o objekt v původním stavu se zanedbanou údržbou.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské - viz. výpis z LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. rodinný dům na p.č.st.58
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. pozemky
- 4. Výnosová hodnota**
 - 4.1. výnosová hodnota současná
- 5. Porovnávací hodnota**
 - 5.1. rodinný dům na p.č.st.58

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na p.č.st.58

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	$67,65 \cdot 0,8 =$	54,12 m ²
II.NP		
	$67,65 \cdot 0,8 =$	54,12 m ²
		108,24 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$5,50 \cdot 12,30 =$	67,65	2,50 m
II.NP	$5,50 \cdot 12,30 =$	67,65	2,30 m
		135,30 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	$67,65 \cdot 4,90 =$	331,49
Z	střešní část	$67,65 \cdot 1,30/2 =$	43,97
Obestavěný prostor - celkem:			375,46 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné, prolévané betonem bez funkční izolace
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	betonové nad I.PP a dřevěné s omítaným podhledem ostatní
4. Střeška	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné bělninové obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky, PVC
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr, PVC
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler

21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	375,46 m ³
Reprodukční cena	1 877 288 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	133 287	133 287	7,48
2. Zdivo	22,30	418 635	418 635	23,50
3. Stropy	8,40	157 692	157 692	8,85
4. Střecha	5,20	97 619	97 619	5,48
5. Krytina	3,20	60 073	60 073	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	15 018	15 018	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	116 392	116 392	6,53
8. Fasádní omítky	3,10	58 196	58 196	3,27
9. Vnější obklady	0,40	7 509	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	43 178	43 178	2,42
11. Schody	2,40	45 055	45 055	2,53
12. Dveře	3,30	61 950	61 950	3,48
13. Okna	5,20	97 619	97 619	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	41 300	41 300	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	20 650	20 650	1,16
16. Vytápění	4,40	82 601	82 601	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	76 969	76 969	4,32
18. Bleskosvod	0,60	11 264	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	56 319	56 319	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	33 791	33 791	1,90
21. Instalace plynu	0,50	9 386	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	52 564	52 564	2,95
23. Vybavení kuchyně	0,50	9 386	9 386	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	95 742	95 742	5,37
25. Záchod	0,40	7 509	7 509	0,42
26. Ostatní	3,60	67 582	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 781 546 Kč	
Množství			375,46 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 745 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	68
Užitná plocha (UP)	[m ²]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	375,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 745

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 745
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 781 546
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	712 618

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

vedlejší stavba stodoly ve dvoře, přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy kolem domu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	712 618,40
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	142 523,68

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Zastavěné plochy pod stavebními objekty p.č.st.58 a p.č.st.136, pozemek mimo RD v úzkém pruhu kolem komunikace p.č.873 o výměře 158 m².

Obvyklá cena: 500,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Libuň				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 128 m ² Libuň - Jivany, okres Jičín Panorama 590 000 Kč (523 Kč za m ²) Exklusivně Vám nabízíme k prodeji rovinný pozemek o rozloze 1128 m ² . Na pozemku jsou inženýrské sítě a je vhodný k výstavbě rodinného domu či chalupy.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90			
velikost pozemku - oceňovaný pozemek podobné výměry		1,00			
poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost - podobná poloha		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		1,00			
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek lépe vybavená IS		1,05			
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
590 000	1 128	523,05	0,95	496,90	



Název:	pozemek Klenovice				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 4 878 m ² Libuň, okres Jičín 4 438 980 Kč (910 Kč za m ²) Prodej rovinného pozemku k rozparcelování dle Vašeho přání o ploše 4.878 m ² v				

samém centru Českého ráje, v okrajovém centru obce Libuň, nacházející se na hlavním tahu Turnov - Jičín. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Příjezd zajištěn z obecní komunikace. Elektřina, plynová přípojka a voda zavedena.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	0,90
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 438 980	4 878	910,00	0,58	527,80

Zjištěná průměrná jednotková cena

512,35 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.58	195	500,00		97 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.136	384	500,00		192 000
trvalý travní porost	873	158	10,00		1 580
ostatní plocha		0	0,00		0
Celková výměra pozemků		737	Hodnota pozemků celkem		291 080

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota současná

Obvyklá cena pronájmu by se mohla pohybovat kolem 15 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	RD			10 000	120 000	6,50
2.	Provozní prostory				0	0	6,50
3.	Provozní prostory		0	0	0	0	6,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 781 546
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	1 425
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	35 631
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	38 056
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	81 944
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 260 677

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na p.č.st.58

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí obce.

Užitná plocha:	108,24 m ²
Obestavěný prostor:	375,46 m ³
Zastavěná plocha:	67,65 m ²
Plocha pozemku:	77 663,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Újezd	
Popis:	Prodej rodinného domu 195 m ² , pozemek 1 337 m ² Újezd pod Troskami - Semínova Lhota, 1 300 000 Kč	
	Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na rodinném domě. Dům obsahuje dvě samostatné bytové jednotky s vlastním vstupem a velkou půdou vhodnou pro vestavbu a rozšíření obytných částí. Dispozice bytů: chodba, dva pokoje, koupelna s vanou, WC, spíž, kuchyň s jídelnou. K domu náleží dvě garáže sloužící k uskladnění dřeva a zahrada.	
	S podílem se dále prodává pozemek o velikosti 4363 m ² ve výlučném vlastnictví	
Pozemek:	4 363,00 m ²	
Užitná plocha:	195,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00	
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	



K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95	Zdroj: RK		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví	0,80			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	195,00	13 333	0,68	9 066

Název:	pozemek Železnice			
Popis:	Prodej rodinného domu 80 m ² , pozemek 219 m ² Na Tvrzi, Železnice 1 300 000 Kč ke koupi stavbu přízemního cihlového domu se sedlovou střechou v klidné části obce Železnice nacházející se v Královéhradeckém kraji, 5km od Jičína. V Železnici je k dispozici veškerá základní občanská vybavenost od mateřské a základní školy, po obchody, restaurace, lékařské a poštovní služby. Celková obytná plocha domu činí v současné době zhruba 80 m ² . Užitnou plochu však lze rozšířit rekonstrukcí hospodářského přístavku, který navazuje na obytnou část domu a slouží nyní jako stodola. Dispozičně je dům řešený jako 2+kk - obývací pokoj s kuchyňským koutem a uhelným sporákem, samostatná ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC, veranda se vstupem na zahradu a prostorná chodba. V domě jsou dřevěné podlahy a dlažba. Jedná se o objekt napojený na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Zahrada s výměrou 219 m ² není svoji velikostí ani tvarem nijak náročná na údržbu, nachází se na ni vzrostlá slivoň a ovocné i okrasné keře. Dům je možné využít jak pro trvalé bydlení, tak k rekreaci, popř. jako podnikatelský záměr.			
Pozemek:	219,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00			
K3 Poloha - v horší poloze	0,90			
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,05			
K5 Celkový stav	1,05			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podíl. spoluvlastnictví	0,80			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podíl. spoluvlastnictví;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 300 000	80,00	16 250	0,75	12 188



Zdroj: RK

Název:	RD Libuň
Popis:	Prodej rodinného domu 160 m ² , pozemek 2 155 m ² Libuň, okres Jičín 2 999 000 Kč

prodej domu v centru obce Libuň, s obytnou plochou 160 m² na pozemku 2155 m². V přízemí se nachází obývací pokoj společně s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, vstupní chodba a další místnost. V 1. patře domu je chodba s prostornou místností a dalším volným prostorem vhodným k dalšímu budování. Dům je po částečné rekonstrukci. Na konci nemovitosti je garáž/dílna. Součástí prodeje je velká zahrada za domem.

Pozemek: 2 155,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: RK

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 999 000	160,00	18 744	0,52	9 747

Minimální jednotková porovnávací cena	9 066 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 334 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 188 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	10 334 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	108,24 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 118 552 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům na p.č.st.58	712 618,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy	142 523,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	291 080,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. výnosová hodnota současná	1 260 676,90 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům na p.č.st.58	1 118 552,20 Kč

Porovnávací hodnota	1 118 552 Kč
Věcná hodnota	1 146 222 Kč
z toho hodnota pozemku	291 080 Kč
Výnosová hodnota	1 260 677 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.61 včetně příslušenství a pozemků vše zapsané na LV 69 v k.ú. Kněžnice na částku 1 200 000,- Kč

Ideálnější 1/3 potom na částku 400 000,- Kč

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Bystřici pod Hostýnem 7.11.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6234-144/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6234.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	2
Mapa oblasti.	1
snímek z PM	1
výpis z LV	4



