OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 37/3737/2018

o ceně nemovitých věcí - objektu rodinného domu, číslo popisné 38, s venkovními úpravami, se součástmi a s příslušenstvím, se stavební parcelou číslo 11 a s pozemkovou parcelou číslo 19/3, 28/5 a 29 s trvalými porosty, v katastrálním území Roveň u Rychnova nad Kněžnou, obci Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký.

Objednatel posudku	:	Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta Nádražní 486 517 21 Týniště nad Orlicí
Účel posudku	:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
Spis	:	Sp. zn. 194 EX 361/15
Oceňovací předpis	:	Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku
Oceněno ke dni	:	8.března 2018
Posudek vypracoval	:	Jiří Melich Karla Čapka 681 500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 24 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 14.března 2018

OBSAH:

1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec
4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč
- metoda porovnávací nemovitých věcí
- cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY
1. Usnesení soudního exekutora
2. Výpis z rejstříku ARES
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Snímky katastrálních map
5. Podklady ze stavebního úřadu
6. Polohová mapa
7. Porovnávané nemovitosti

---

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitých věcech:

Oceňované nemovité věci se nalézají mimo vlastní zastavěné území města Rychnov nad Kněžnou, v zastavěné místní části Roveň u Rychnova nad Kněžnou, jako samostatně stojící rodinný dům, který je součástí původní zástavby volně stojících rodinných domů, přístupný přímo z místní veřejné asfaltové komunikace.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt rodinného domu, číslo popisné 38, na stavební parcele číslo 11,
- stavební parcela číslo 11, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 722 m2,
- pozemková parcela číslo 19/3, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 11 m2,
- pozemková parcela číslo 28/5, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 38 m2,
- pozemková parcela číslo 29, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 342 m2,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 172 pro katastrální území Roveň u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký.

Objekt rodinného domu byl postaven v roce 1938, v roce 1997 byl objekt celkově rekonstruován do nynějšího stavu a podoby.

Stavební parcela číslo 11 je tvořena zastavěnou plochou s objektem rodinného domu číslo popisné 38 a dále částí dvora s terasou a bazénem.

Pozemková parcela číslo 29 je tvořena zatravněnou plochou zahrady s trvalými porosty.

b) přípojky:

- funkční napojení na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku a kanalizační přípojku

c) příslušenství:

- venkovní úpravy: (přípojky inženýrských sítí; elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka do kanalizační jímky a dále do veřejné kanalizace), ocelová vrátka, ocelová vrata, čelní oplocení z ocelových plotových rámů na ocelových sloupcích a betonové podezdívce, oplocení zahrady ocelovým drátěným plotem ze strojového pletiva potaženého plastem na ocelových sloupcích, venkovní předložené betonové schody z betonových dlaždic 50 x 50 cm, opěrná kamenná zeď, opěrná zeď z betonových váz, zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby, štěrková plocha venkovního parkovacího stání u objektu, zpevněné plochy z dřevěných železničních pražců, okapový chodníček z vymývaných kamínků, betonové obrubníky, dřevěná zahradní pergola nad terasou, ocelový přístřešek na uhlí, venkovní bazén,

d) součásti:

- trvalé okrasné porosty (živý plot z thújí stromkových, vrby okrasné, smrk stříbrný, škumpa, thúje stromkové, thúje keřové, buxus),
- trvalé ovocné porosty (třešeň),

e) inženýrské sítě:

- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě mimo plynovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:

+ objekt ve střední zastavěné místní části Roveň
+ objekt po celkové rekonstrukci v roce 1997
+ velikost obytné plochy
+ celková podlahová plocha
+ velikost pozemků
+ objekt ve standardním stavebně technickém stavu
- omezené veřejné inženýrské sítě v místě
- povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím
- zástavní právo smluvní pro firmu G.N.P. spol. s r.o.
- zástavní právo soudcovské pro Okresní správu sociálního zabezpečení Rychnov nad Kněžnou
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad Hradec Králové
- zástavní právo exekutorské pro firmu V&K EUROPACK s.r.o.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Okresní správu sociálního zabezpečení Rychnov nad Kněžnou
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

g) nájemní vztahy:

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovitosti jakkoli finančně znehodnocovala,

i) movité věci:

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu (předměty sociálních zařízení, zdroj vytápění a ohřevu teplé vody, sporák, předměty ostatních konstrukcí).

1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 172 pro katastrální území Roveň u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký evidována:

- paní Zdeňka Volná, datum narození 4.6.1971, trvale bytem Roveň, číslo popisné 38, PSČ 516 01, Rychnov nad Kněžnou.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 194 EX 361/15-114, ze dne 12.9.2017 o nařízení exekuce na majetek povinné, kterou je paní Zdeňka Volná, datum narození 4.6.1971.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, IČ: 63211891, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, pořízený dne 20.1.2018 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Roveň u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 172, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 22.1.2018.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Roveň u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 20.1.2018 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Podklady poskytnuté z archivu stavebního úřadu v Rychnově nad Kněžnou, dne 6.3.2018.

Polohová mapa města Rychnov nad Kněžnou a místní části Roveň.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 25.1.2018, 27.2.2018 a opakovaně dne 8.3.2018 na místě samém.

* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací poskytnutých ze stavebního úřadu a sdělení povinné i jejího manžela, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění nebo by bylo shledáno, že údaje a tvrzení poskytnutá povinnou byla neúplná, nepravdivá či jinak účelová.

---

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 38

2) Stavební parcela a pozemkové parcely

3) Součásti a příslušenství

2.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 38

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, číslo popisné 38. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, zapuštěným v hloubce 1,61 m pod úrovní okolního terénu, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem i volným půdním prostorem pod sedlovou střechou s čelní mansardou. Objekt byl postaven v roce 1938 na stavební parcele číslo 11. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby. Většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu z roku 1997, kdy byla stavba celkově rekonstruována.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: sklepní prostor,

- 1. NP: zádveří, obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyň s jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a s WC, předsíň se schodištěm do obytného podkroví,
garážové stání pro jeden osobní automobil s dílnou, kotelna, komora, vstup k venkovnímu přístřešku na uhlí, schody na půdu,

- podkroví: dětský pokoj 1, koupelna se sprchovým koutem a s WC, dětský pokoj 2,
volný půdní prostor.

Obývací pokoj

Kuchyň

Jídelna

Ložnice

Koupelna s WC

Kotelna

Garážové stání s dílnou

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s provedenými původními vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou s čelní mansardou do ulice. Střešní krytina je z cementových tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v prostoru kuchyně, v koupelnách včetně obložení vany, sprchového koutu a na WC. Schodiště do podkroví tvoří ocelová konstrukce s dřevěnými nášlapnými stupni a ocelovým zábradlím s dřevěnou výplní, druhé schodiště do půdního prostoru je betonové s teracovou dlažbou. Dveře jsou osazeny dřevěné plné, dřevěné částečně prosklené a shrnovací. Vrata jsou osazena kovová plná s elektrickým pohonem. Okna jsou osazena dřevěná Euro. Podlahy jsou betonové s textilními krytinami i s nášlapnými vrstvami z PVC a dále betonové a s keramickou dlažbou. Vytápění je zajištěno ústřední z kotle na tuhá paliva, radiátory jsou osazeny ocelové deskové. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. V kuchyni je osazen elektrický sporák. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla, plastová vana a sprchový kout. WC jsou osazena standardní splachovací a dále je osazen bidet v koupelně v prvním nadzemním podlaží. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu proveden rozvod veřejného telefonu, je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, je namontovaná vestavěná skříň, je proveden podomítkový rozvod televizní antény a jsou osazené venkovní předokenní žaluzie.

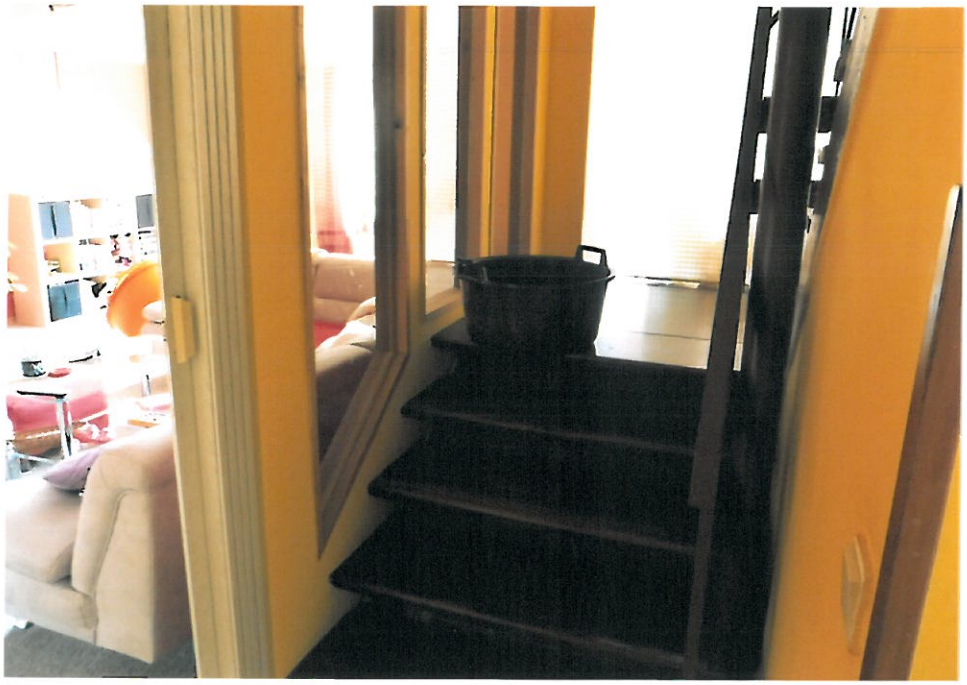
Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené rekonstrukci v roce 1997 a prováděné základní údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A
Charakteristika:	částečně podsklepený, s 1 nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

Schody do podkroví

Dětský pokoj



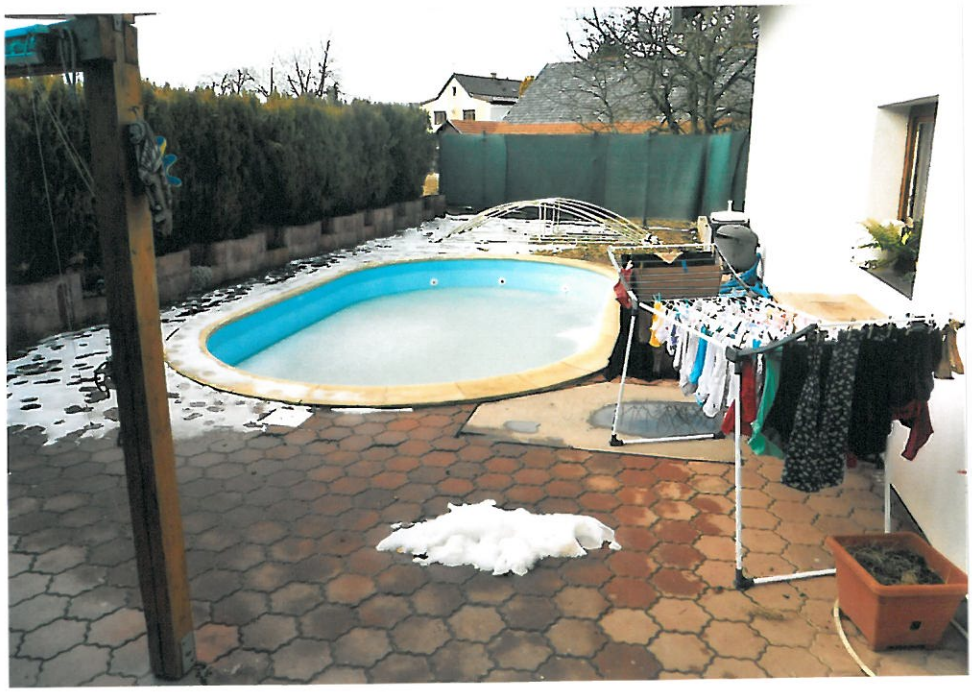
Dětský pokoj

Koupelna

Zahrada vedle rodinného domu

Dvůr za rodinným domem

Venkovní bazén se zpevněnou plochou ze zámkové dlažby



3. OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v exekučním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude povinná nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku, je v daném případě obtížně reálné.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí, stavebního objektu, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je v exekučním řízení povinné, jako fyzické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

S ohledem na skutečnost, že vlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat, nelze tak využít výnosový způsob ocenění. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající standardní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky
- rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí
- exekutor neručí za vady na nemovitých věcech
- technický, konstrukční a stavební stav objektu
- místní poloha
- vlastnictví parcel
- velikost pozemků
- využitelnost stavby
- energetická náročnost prostorů
- náklady na provoz objektu
- nejlepší využití nemovitého majetku
- obecné podmínky v dané lokalitě
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
- závazková práva

4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li však ve vlastnictví povinné.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m2 pozemku.

Zjištěné výsledky jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekt se standardní konstrukční vybaveností se součástmi a s příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům č.p. 38

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	30,42	=	30.42 m^3
Vrchní stavba	1139,65	=	1139.65 m^3
Zastřešení	347,58	=	347.58 m^3
		celkem =	1517.65 m^3

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 21 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 30%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru		= Kč	**4.148,-**
Index přepočtu základní ceny		x	0.7000
Cena za celý obestavěný prostor	1517.65 m^3	= Kč	**4.406.648,54**
Snížení ceny za opotřebení	30%	- Kč	**1.321.994,56**
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	**3.084.653,98**

Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům č.p. 38

Cena celkem Kč 3.084.654,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela č.11

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	**900,-**
Index přepočtu základní ceny		x	0.7000
Cena za celou výměru	722.00 m^2	= Kč	**454.860,-**

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela č.11

Cena celkem Kč 454.860,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 19/3

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	700,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.7000
Cena za celou výměru	11.00 m^2	= Kč	5.390,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 19/3
Cena celkem Kč 5.390,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 28/5

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	700,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.7000
Cena za celou výměru	38.00 m^2	= Kč	18.620,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 28/5
Cena celkem Kč 18.620,-

4.7 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 29

4.7.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	700,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.7000
Cena za celou výměru	342.00 m^2	= Kč	167.580,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 29
Cena celkem Kč 167.580,-

4.8 Věcná hodnota nemovitostí - venkovní úpravy, trvalé porosty

4.8.1 Základní cena

Výchozí ceny 3084654+454860+5390+18620+167580 = 3731104.00 Kč

4.8.2 Výpočet hodnoty

Cena		= Kč	3.731.104,-
Započtení podílu	3/100	= Kč	111.933,12

Věcná hodnota nemovitostí - venkovní úpravy, porosty
Cena celkem Kč 111.933,-

4.9 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.9.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a existenci pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejblíže odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemků, vlastnictví parcel, tvar parcel, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

METODA POROVNÁVACÍ:

==========

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné stavební pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízený stavební pozemek v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejblíže katastrálnímu území Roveň u Rychnova nad Kněžnou:

A) parcela 1150,- Kč / 1 m2, výměra 3.985 m2, k.ú. Rychnov n. Kn.

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné rodinné domy v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené rodinné domy v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí katastrálního území Roveň u Rychnova nad Kněžnou:

A) rodinný dům 3.250.000,- Kč; 80 m2, pozemek 240 m2, M.Habrová,
B) rodinný dům 3.778.000,- Kč; 128 m2, Rychnov nad Kněžnou.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny z části nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2015 v průměru o 15 až 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2016 až 2017 a přetrvává i v roce 2018, avšak v současné době s ohledem na zvýšenou poptávku po nemovitých věcech se tato procenta snižují.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, tvar pozemků, plochu a vlastnictví parcel a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.9.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	3.843.037,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	3.840.000,-
Obvyklá cena nemovitých věcí odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	3.840.000,-

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 3.840.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem	**Kč**	**3.840.000,-**

Slovy: Třimilionyosmsetčtyřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 14.března 2018

.....

vypracoval

---

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady; specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 37/3737/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené fakturace.

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz