

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6340-58/2020

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům na LV 143

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Vrbice, k.ú. Vrbice nad Cidlinou
Adresa: Vrbice 56, 507 03 Vrbice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Karel Junek, Vrbice 58, 507 03 Vrbice, LV: 143, podíl: 3 / 4
Jitka Nestrojilová, Vršovická 1428, 10100 Praha 10, LV: 143, podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce Jitky Nestrojilové, Mgr. Jiří Ostravský

Adresa: Lešetín VI 671, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: 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 insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 300 000 Kč
id.1/4: 325 000 Kč

Stav ke dni: 23.6.2020

Datum místního šetření: 23.6.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.6.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům zapsaný na LV 143 v k.ú. Vrbice nad Cidlinou jako podklad pro insolvenční řízení

Místopis

Obec Vrbice asi 12 km jižně od Jičína na trase Jičín - Nový Bydžov. Rodinný dům asi 1,5 km od kmenové obce na samotě asi 300 m západně od sousední obce Stříbrnice.

V obci omezená občanská vybavenost a nedokončená infrastruktura. V místě oceňovaného RD možnost napojení pouze na silnoproudé rozvody NN.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

247/1 Obec Vrbice, č. p. 25, 50703 Vrbice

Celkový popis

Přízemní z části podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem postavený na samotě obce Vrbice. Příslušenství tvoří stodola a venkovní úpravy kolem domu. Objekt napojen na rozvody NN, příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt má vlastní studnu, likvidace splaškových vod pravděpodobně v septiku.

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

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 300,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	56	703	300,00		210 900
zahrada	209	1 034	300,00		310 200
Celková výměra pozemků		1 737	Hodnota pozemků celkem		521 100

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na p.č.st.56

Věcná hodnota dle THU

Pravděpodobně standartně vybavený rodinný dům se zanedbanou údržbou.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	143*0,8 = 114,40 m ²
	114,40 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	23,00*6,20 = 142,60	2,70 m
	142,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	93,00*2,90 = 269,70
Z	střešní část	93,00*3,50/2 = 162,75
	Obestavěný prostor - celkem:	432,45 m³

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 143
Užitná plocha (UP)	[m ²] 114
Obestavěný prostor (OP)	[m ³] 432,45

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 946 025
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	64,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	694 731

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	114,40 m ²
Obestavěný prostor:	432,45 m ³
Zastavěná plocha:	142,60 m ²
Plocha pozemku:	1 737,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Konecchlumí			
Popis:	Prodej rodinného domu 150 m ² , pozemek 1 667 m ² Konecchlumí, okres Jičín 1 690 000 Kč K prodeji rodinný dům v obci Konecchlumí. Nemovitost je v původním stavu před rekonstrukcí. Součástí nemovitosti je stodola a přístavky.			
Pozemek:	1 667,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00			
K3 Poloha - v horší poloze	0,90			
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,20			
K5 Celkový stav	1,20			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale v podíl. spoluvlastnictví	0,90			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale v podíl. spoluvlastnictví;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 690 000	150,00	11 267	1,05	11 830



Název:	RD Železnice			
Popis:	Prodej rodinného domu 105 m ² , pozemek 967 m ² Železnice - Těšín, okres Jičín 2 100 000 Kč K prodeji roubená a zděná chalupa Železnice – Těšín. Je zachován původní charakter stavby bez WC, koupelny. Vytápěním na tuhá paliva – krb + elektřinou.			

IS: veřejný vodovod, kanalizace, elektřina. Nemovitost stojí samostatně v klidné části obce.

Pozemek: 967,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu 0,85

K5 Celkový stav 0,85

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, podíl. 0,90

spoluvlastnictvís



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, podíl. spoluvlastnictvís;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	105,00	20 000	0,59	11 800

Minimální jednotková porovnávací cena	11 800 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 815 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 830 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	11 815 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 351 636 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům

Obvyklé nájemné v místě a čase: 8 000,- Kč měsíčně bez služeb

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.Obytné prostory				8 000	96 000
Celkový výnos za rok:					96 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 946 025
Výnosy (za rok)			

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	1 946
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	38 921
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	41 867
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	49 333
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	822 217

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 351 636 Kč
Věcná hodnota	1 215 831 Kč
z toho hodnota pozemku	521 100 Kč
Výnosová hodnota	822 217 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, propočít obvyklé ceny proveden náhradní metodikou.

Obvyklou cenu odhaduji na 1 300 000,- Kč z toho podíl id. 1/4 činí 325 000,- Kč

Obvyklá cena

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 25.6.2020

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. 6340-58/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6340.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
výpis z LV	1
snímek z PM, situování	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 12:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 15079 / 2019 pro Jiří Ostravský,
Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572128 Vrbice

Kat.území: 785954 Vrbice nad Cidlinou

List vlastnictví: 143

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Junek Karel, č.p. 58, 50703 Vrbice	330717/048	3/4
Nestrojilová Jitka, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	616128/1258	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 56	703	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vrbice, č.p. 58, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56, St. 102, LV 204				
209	1034	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Jičíně 23 D-359/2019 -31 ze dne 10.01.2020. Právní moc ke dni 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2020 11:00:23. Zápis proveden dne 06.02.2020.

Pro: Junek Karel, č.p. 58, 50703 Vrbice

Nestrojilová Jitka, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

V-203/2020-604

RČ/IČO: 330717/048

616128/1258

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
209	31000	1034

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

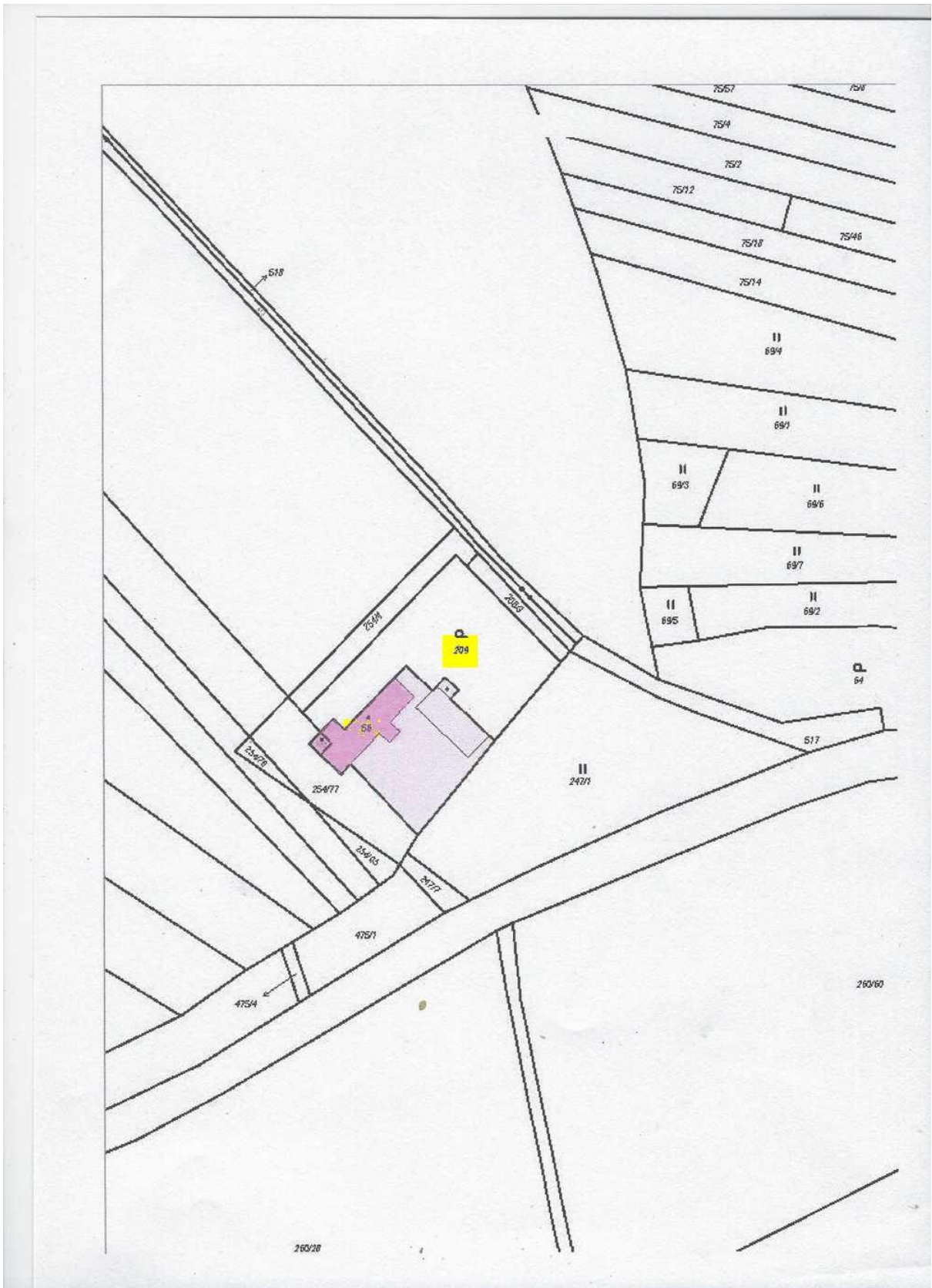
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.02.2020 12:39:40

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1



The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. On the left, a topographic map shows the area around Vrbsice, with a red location pin marking a specific spot. The map includes labels for 'Vrbice', 'Chrást 280', 'Sřibrnice', 'Hradiřtko', 'Dolní Hradiřtko', 'Střibrnice', and 'Na Zádusni 267'. A scale bar at the bottom left indicates 0, 400, and 800 meters. The MAPY.CZ logo is visible in the bottom right of the map area.

On the right side of the interface, there is a navigation bar with buttons for 'Hledání', 'Plánování', 'Moje mapy', and 'JF'. Below this is a 'Zavřít' button and a panoramic image of a field with a utility pole. Under the image are links for 'PANORAMA' and '3D POHLED'. The main heading is 'Vrbice 58, Vrbice', followed by the address 'Vrbice 58, 507 03 Vrbice, okres Jičín, Královéhradecký kraj, Česko'. Below the address are four icons: a green arrow for 'Plánování', a star for 'Uložit', a share icon for 'Sdílet', and a person icon for 'Tipy přátel'. At the bottom right, there is a weather section showing 'Počasí' with a cloud icon and '18°', and a dropdown arrow.

