

Znalecký posudek

č.964/2017 -1539

o ceně nemovitosti :

pozemků zapsaných na LV č. 253 v katastrálním území Nové Hrady u Skutče / 706302/ , okres Ústí nad Orlicí

objednavatel posudku:

Firma KOVA Group a.s. náměstí Kinských 76/7 , 150 00 Praha 5, Smíchov, IČ 27411672

spoluvlastníci nemovitosti:

paní Dagmar Jandová, Chmelová 500, Vysoké Mýto 566 01, r.č. 625310/0194
- podíl 9/16

pan Jiří Mlejnek, Antala Staška 2059/80b, Krč Praha 4, 140 00, r.č. 640105/1459
-podíl 6/16

Pan Lubomír Mlejnek, Pelclova 388, Kostelec nad Orlicí, r.č. 650220/0870
-podíl 1/16

Ocenění je provedeno pro potřebu zjištění ceny nemovitosti ke dni 5.srpna 2017, v souvislosti se stanovením ceny v místě a čase obvyklé

Znalecký posudek obsahuje 4 stran textu a předává se ve třech vyhotoveních objednavateli, paní Bc. Janě Voskové, administrátorce dražeb. Čtvrté vyhotovení zůstává přílohou znaleckého deníku KS v Hradci Králové.

Vyhotovení č.: 7

Podkladem pro ocenění je:

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 253 pro kú a obec Nové Hrady, prokazující stav evidovaný k datu 19.6.2017
- Snímek katastrální mapy měřítko 1:1000 kú. Nové Hrady u Skutče
- Náhled do KN
- Znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu čp. 19 v Nových Hradech ,vypracovaný firmou B Plus ,spol.sr.o. Holečkova 657 Praha 5, stav ke dni 29.6.2016,
- Informace vlastníka a uživatelky nemovitostí, paní Mlejnkové a paní Jandové,
- Zjištění na místě samém dne 5.8. 2017 v doprovodu manželů Jandových

Stručný popis:

Nemovitost, pozemky, které jsou součástí rodinného domu čp. 19 v Nových Hradech se nacházejí v blízkosti křižovatky z obce Nové Hrady do Příluky a Chotovic. Parcely pč. 37 –zastavěná plocha a nádvoří rodinného domku čp. 19, pč. 49 a pč. 50 přilehlé zahrady u domu. Pozemky jsou oploceny, příjezd je komunikací za místním zdravotním střediskem. Parcely jsou zasítované, -veřejným vodovodem, vrchním vedením distribuční sítě elektro, plynovodem, telekomunikační sítí, veřejnou stokou kanalizace. Splaškové vody jsou vedeny na ČOV. Odpadní vody z rodinného domku jsou vedeny do septiku, přepad je sveden do veřejné stoky. Přípojka STL plynu je vedena do zděného pilíře na hranici pozemku zahrady. Venkovní stavební úpravy ani rodinný dům nejsou, dle objednávky, předmětem zjištění obvyklé ceny.

Pozemky zahrad jsou svažité, osázeny jsou převážně ovocnými porosty. U vstupu do domu je vzrostlá borovice a smrk.

Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost pč. 320/1, pč. 329 a pč. 332 se nachází v kú. Nové Hrady, jihozápadně za obcí. Z komunikace z Nových Hradů ve směru do obce Jarošov je možno odbočit na nezpevněnou polní cestu, která končí zatravněnou plochou. Pozemky se nachází v honu, nejsou vyznačeny kolíky. Orientace situování parcel v místní části Končina byla možná pomocí náhledu do leteckého snímku mapy.

Jde u všech třech parcel o svažité pozemky- JZ svah z větší části s porostem – zejména keři hlohu a náletových keřů. Slouží jako remíz pro zvěř a ptactvo. Pozemku nelze ve většině plochy využívat k zemědělským účelům- jsou hospodářsky nevyužitelné. Z hlediska územního plánu obce se jedná o plochy smíšené, přírodní, což odpovídá skutečnému stavu.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění platných předpisů.

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

1. Zjištění ceny zastavěného pozemku pč. 37 a přilehlých zahrad pč. 49 a pč. 50 v kú. Nové Hradky

a/ prodej pozemku v kú. Choceň, při komunikaci do Vysokého Mýta, inženýrské sítě na hranici parcely, příjezd je zpevněnou vozovkou, cena 295 Kč/m²

b/ prodej pozemku v obci Javorník u Vysokého Mýta, určen je k obytné zástavbě, celková plocha 3 487 m², inženýrské sítě na hranici parcely, terén mírně svažitý, na pozemku ovocné porosty. Na hranici vrchní vedení NN na betonových sloupech cena 90Kč/m²

c/ nezastavěný pozemek v obci Opatov, okres Svitavy, v centru obce, doprava – autobus i vlak, pozemek je zasíťován cena 280Kč/m²

Vzhledem ke stísněnému umístění ceněných parcel ve staré zástavbě obce, možnému napojení na plynovod, svažitému terénu, uvažuji cenu obvyklou v daném místě 250Kč/m²

Pč. 37: 334 x 250 = 83 500 Kč

Pč. 49: 129 x 250 = 32 250 Kč

Pč. 50: 241 x 250 = 60 250 Kč

Stavení pozemky celkem: 176 000 Kč

Stanovení ceny porostů zahrad:

Jde o porosty dostatečně neudržované, neprořezané,

- jabloň, 3 ks nk, višně 1 ks, švestka 1 ks, borovice a stříbrný smrk

-ovocné stromy souhrnně 451 Kč,

-okrasné porosty u rodinného domu 26 230 x 0,75 = 19 673 Kč

-trvalé porosty zahrad celkem : 20 124 Kč

2. Zjištění ceny zemědělských pozemků pč. 320/1, pč. 329 a pč. 332 v kú. Nové Hradky, vedené jako trvalý travní porost. Obec Nové Hradky má 302 obyvatel.

Pozemek pč. 329 je bonitován BPEJ 52501 výměry 1028 m² a ve výměře 5 259 m² BPEJ 54 168

Pozemek pč. 332 je bonitován BPEJ 52501 ve výměře 2 245 m², ve výměře 612 m² BPEJ 52504 a ve výměře 2 340 m² BPEJ 54 168

Pozemek pč. 320/1 je bonitován ve výměře 10 094 m² BPEJ 52 501, ve výměře 696 m² BPEJ 54 167 a ve výměře 3 985 m² BPEJ 54 168.

Pozemky nejsou za zástavbou obce Nové Hrady, jejich svažitá částí –remízy nejsou zemědělsky obdělávatelné. Remízy –porosty nemají lesní charakter.

Pozemky –jejich částí, které nejsou zarostlé remízy je možné je užívat jako trvalý travní porost pro senoseč celkové výměry 10 675 m² jsou pro dané katastrální území hodnoceny 7 Kč/m²,

Pozemky neplodné půdy jsou hodnoceny jejich bonitou cca 1,23 Kč/m² a 1,24 Kč/m²

$$10\,675 \times 7,0 + 14888 \times 1,23 + 696 \times 1,24 = \underline{93\,900 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace:

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé za stavební pozemky	176 000 Kč
Stanovení porostů ovocných a okrasných dřevin souhrnně	20 124 Kč
<u>Stanovení ceny zemědělských pozemků v kú. Nové Hrady souhrn.</u>	<u>93 900 Kč</u>
Celkem:	290 024 Kč
Zaokrouhleno:	<u>290 030 Kč</u>

Slovy Kč: dvěstadevadesát tisíc třicet.

Tato cena je cenou v místě a čase obvyklou.



Ve Vysokém Mýtě dne 21. srpna 2017

vypracovala:

Dagmar KONÁRKOVÁ
znalec z oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí
Čelakovského 349/III
566 01 Vysoké Mýto

Znalecká doložka:

Objednaný znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím KS v Hradci Králové dne 15.2.1991 pod čj. Spr. 1807/90, pro základní obor stavebnictví a ekonomiku, pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je evidován pod čj. 964/2017 znaleckého deníku KS v Hradci Králové.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

Dagmar Konárková.