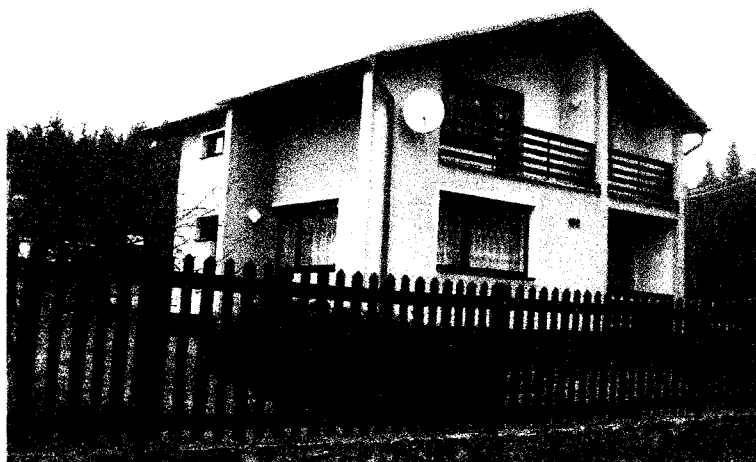


Znalecký posudek č. 2543/147/2011

O ceně rodinného domu č.p.192 s příslušenstvím a pozemky parc.č. st.534 a 188/56 v k.ú.Meziměstí, obec Meziměstí, okres Náchod.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
pro účely veřejné dražby
dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 14. 12. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Handwritten signature of Ing. Marcela Odstrčilová.

Posudek obsahuje 11 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplíce, 17. 12. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé rodinného domu č.p.192 Školní ulice, Meziměstí s příslušenstvím a pozemky.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 12. 2011 za přítomnosti paní Hany Peškové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.199
Snímek z pozemkové mapy
Údaje a podklady zapůjčené majitelkou
Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Meziměstí
Katastrální území: Meziměstí (693693)

5. Dokumentace a skutečnost

Doložená projektová dokumentace z roku 1984 je v souladu se skutečným provedením stavby.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný domek postavený ve Školní ulici na samém okraji souvislé zástavby města. Prostředí je velmi atraktivní, bez rušivých vlivů dopravy a navazující na les. Celková výměra pozemku 831 m² poskytuje dostatečný prostor pro aktivity i rekreaci. V domě je vestavěná garáž s dílnou. Město má základní občanskou vybavenost v místě, širší občanská vybavenost je ve 30 km vzdáleném Náchodě.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p.192
- b) Trvalé porosty
- c) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Náchod

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

a) Rodinný dům č.p.192 – § 26a

Stavba na parc.č. st.534.

rodinný dům je dvoupodlažní cele podsklepený s krovem sedlovým.

Založen na betonových pasech s izolacemi. Krov dřevěný s mírným spádem, kratina plechová.

Stropy z keramických vložek do ocelových I nosníků. Omítky vápenné, podlahy betonové s potěrem, vlýsky, okna dřevěná. Dveře náplňové. Vytápění ústřední s kotlem na dřevo zn. Verner.

V obývacím pokoji jsou umístěna k přitápění elektrická akumulární kamna.

Voda ohřívána elektrickým boilerem.

Je napojen na

Dispozice :

Suterén - garáž, sklad paliva, kotelna, sušárna, chodba

I.NP - zádveří, kuchyně s jídelnou, spíž, obývací pokoj, pracovna, prádelna, chodba

Podkroví - tři ložnice, chodba, sklad, sociální zařízení, 2x ložie

Technický stav :

Dům byl postaven v roce 1985 t.j. stáří ke dni odhadu 26 let. Dům je udržovaný v dobrém technickém stavu.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
suterén	2,25 m	$8,55 \times 12,35 - 3,07 \times 1,20$	=	101,91 m ²
I.NP	2,60 m	$8,55 \times 12,35 - 3,07 \times 1,20$	=	101,91 m ²
podkroví	2,60 m	$8,55 \times 12,35 + \text{krov}$	=	111,27 m ²
		$\text{krov} = (0,40 \times 2,30 / 2 \times 12,35)$		
Součet:	7,45 m			315,09 m ²

Podlažnost: $315,09 / 101,91 = 3,09$

Obestavěný prostor (OP):

suterén	$2,25 \times (8,55 \times 12,35 - 3,07 \times 1,20)$	=	229,29 m ³
I.NP	$2,60 \times (8,55 \times 12,35 - 3,07 \times 1,20)$	=	264,96 m ³
podkroví	$2,60 \times (8,55 \times 12,35 + \text{krov})$	=	289,31 m ³
	$\text{krov} = (0,40 \times 2,30 / 2 \times 12,35)$		
Obestavěný prostor – celkem:		=	783,56 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
 Obec: Meziměstí
 Počet obyvatel: 2 700
 Indexovaná prům. cena (IPC): 3 361,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,950

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci	II. Okrajová území obce	-0,01
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III. Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8 Veřejná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$): 1,100

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C

1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední . etážové . dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,9

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,992

Index cenového porovnání $(I = I_T \times I_P \times I_V)$: $0,950 \times 1,100 \times 0,992 = 1,037$

Cena upravená $(CU = IPC \times I)$: $3\,361,- \times 1,037 = 3\,485,36 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty $(OP \times CU)$: $783,56 \times 3\,485,36 = 2\,730\,988,68 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p.192 – zjištěná cena: $2\,730\,988,68 \text{ Kč}$

b) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
636 m ²	trvalé porosty	188/56	0,065	37,7957 Kč	1 562,47 Kč

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem: = 1 562,47 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 1 562,47 Kč

c) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 47,60 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (2\,700 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 2 700 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,169
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)	×	0,832

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha	st.534	195	47.60	94,4893
				Cena [Kč]
				18 425,41

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,169
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)			×	0,832
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zahrada	188/56	636	47.60	37,7957
				Cena [Kč]
				24 038,07

Součet cen všech typů pozemků: = 42 463,48 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **42 463,48 Kč**

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.192	2 730 988,68 Kč
b) Trvalé porosty	1 562,47 Kč
c) Pozemky	42 463,48 Kč
Výsledná cena činí celkem:	2 775 014,63 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	2 775 010,- Kč

Zjištěná cena: 2 775 010,- Kč

Cena slovy: dvamilionysedmsetsedmdesátpěttisícdeset Kč

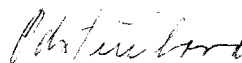
Cena obvyklá :

Výpočet ceny porovnávací metodou postihuje všechny vlivy na prodejnost nemovitosti. Porovnáním s dosahovanými kupními cenami v místě je možné prohlásit cenu vypočtenou za cenu obvyklou t.j.

cena obvyklá - 2 770 000,-Kč (slovy: dvamilionysedmsetsedmdesáttisíc korun českých)

Teplice, 17. 12. 2011

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

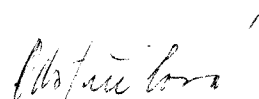


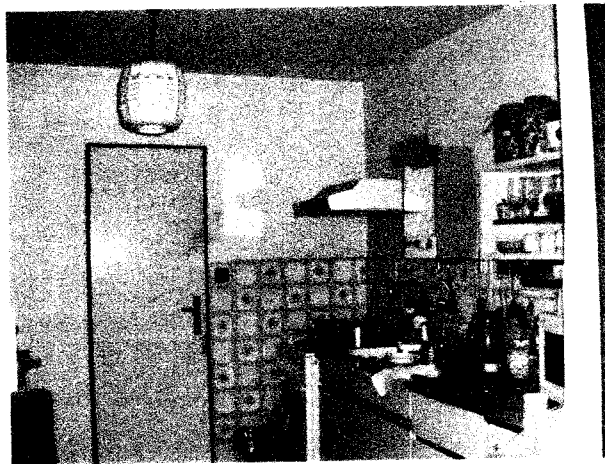
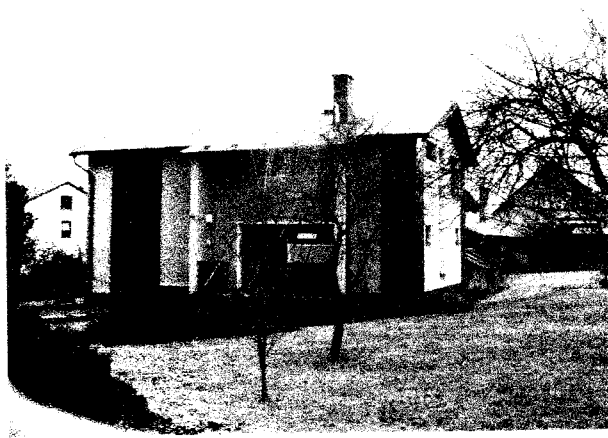
D. Znalecká doložka

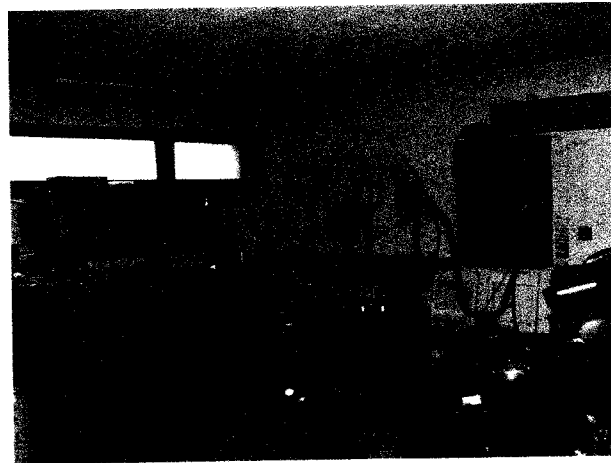
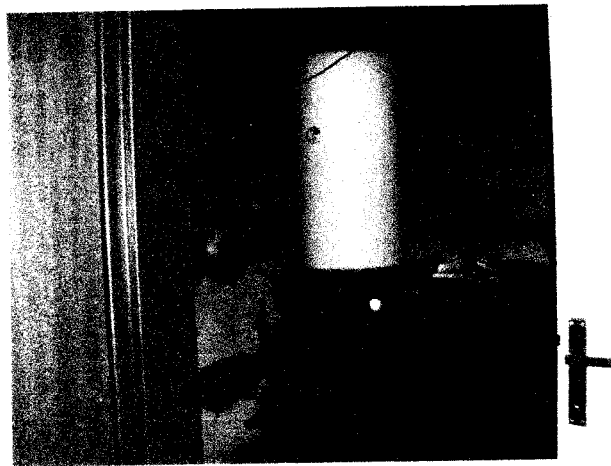
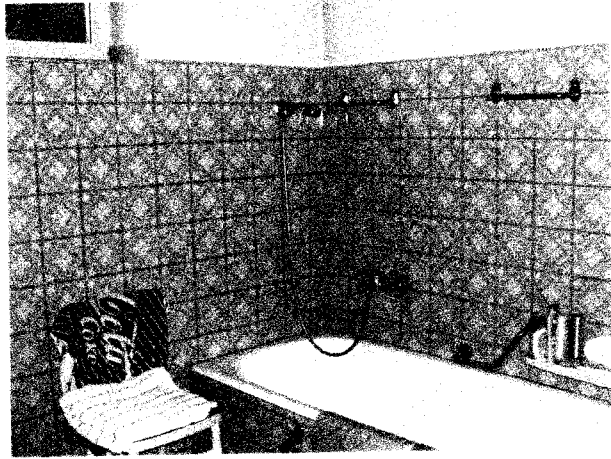
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2543/147/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 147/2011 podle připojené likvidace.

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the expert, located in the lower right quadrant of the page.





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2011 14:35:00

Adresa: 550523 Náchod

Obec: 574252 Meziměstí

Adresa: 593693 Meziměstí

List vlastnictví: 199

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

Vlastník / jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastník: Právní územní pravo		
Peškova Hana, Školní 192, Meziměstí, 549 81 Meziměstí u Broumova 1	336115/046	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
303	54	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
534	195	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
188/17	442	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
188/56	636	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Stavby

Adresa, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Meziměstí, č.p. 192	bydlení	rozsáhlé chráněné území	St. 534
Meziměstí, č.p. 199	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	St. 303

Jiné práva - Bez zápisu

Uzavření vlastnického práva

Povinnost k

Povinnost pro	Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o Úvěru č.625/2010 ve výši 600.000,-Kč včetně příslušenství

ASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Meziměstí, č.p. 192	V-5210/2010-605
eplice, Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 534	V-5210/2010-605
18 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: 188/56	V-5210/2010-605

Smlouva Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2010.

V-5210/2010-605

Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek a to Smluvní pokuty vyplývající z čl.III Smlouvy o Úvěru č.625/2010, které vzniknou od uzavření Smlouvy o Úvěru do 31.12.2040, až do celkové výše 600.000,-Kč včetně příslušenství

ASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Meziměstí, č.p. 192	V-5210/2010-605
eplice, Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 534	V-5210/2010-605
18 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: 188/56	V-5210/2010-605

Smlouva Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2010.

V-5210/2010-605

Jiné zápisy - Bez zápisu

Bytové tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2011 14:35:00

Číslo: 020523 Náchod

Obec: 574252 Meziměstí

Číslo: 693693 Meziměstí

List vlastnictví: 199

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

rozhodnutí soudu o schválení dědické dohody, o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí
č. 17D-395/2007 ze dne 11.12.2007. Právní moc ke dni 16.01.2008.

Z-1245/2008-605

Pešková Hana, Školní 192, Meziměstí, 549 81 Meziměstí u
Broumova 1

RČ/IČO: 336115/046

Stav bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
188/17	83521	442
188/56	83521	636

Je-li výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Parcely jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Číslo:

Vyhotoveno: 26.10.2011 14:54:43

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD
přístupeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Číslo razítka:

