ZNALECKÝ POSUDEK

č. 42/19142/2013

O ceně nemovitosti - domu čp. 9 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 415,
k. ú. a obec Broumov, okres Náchod

Objednatel znaleckého posudku: IČ 287 01 259, CZ Dražby a. s.
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 22.2.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 22.2.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 9 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 415, k. ú. a obec Broumov, okres Náchod.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dům čp. 9 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 415
Adresa předmětu ocenění:	Soukenická 9
	550 01 Broumov
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Broumov
Katastrální území:	Broumov
Počet obyvatel:	7 783

Výchozí cena stavebního pozemku C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 85,2892 Kč/m^2
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 85,29 Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.2.2013 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka ze dne 20.2.2013 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 28 pro k. ú. a obec Broumov vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 20.2.2013 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Broumov vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 20.2.2013 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti a stáří provedených ostatních modernizačních pracích na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.
Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k obytným účelům, takto byla také postavena, je dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako řadový koncový objekt v pravidelné zástavbě Soukenické ulice, u místní komunikace procházející městem, v jeho zastavěné části.
Od ulice je oddělena chodníkem a krajnicí komunikace.
Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 9.
Kromě níže uvedených staveb je další součástí nemovitosti pouze pozemek

st.p.č. 415, zastavěná plocha, o výměře 164 m^2,
vše k. ú. a obec Broumov, okres Náchod.
Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.
Dalšími součástmi nemovitosti jsou oplocení a zpevněné plochy dvora.
Jiné součásti nemovitost nemá.
Přípojky inž. sítí vedou z domu přímo do ulice, nevedou tedy po vlastních pozemcích, a proto je neuvažuji.
Pro provedení odhadu byl objednatelem písemně vyzván majitel nemovitosti p. Nehyba, ten znalci umožnil prohlídku a zaměření.
Použité předpisy a materiály:
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1_1) Dům čp. 9

1.2. Příslušenství

a.2_1) Hospodářský objekt

b) Ocenění pozemků

b_1) Pozemky

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1_1) dům čp. 9

Popis:

Jde o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, která je využita pouze jako půda.
Objekt je zděný z převážně cihelného či v 1.NP smíšeněhpo zdiva, stropy jsou v celém objektu rovné, dřevěné trámové opatřené zaomítnutým podhledem, krytina střechy je živičná svařovaná,

klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou vápenné, z boku opadané, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není. Vytápění je etážové s kotlem na TP, okna dřevěná, částečně dvojitá špaletová, částečně zdvojené, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně betonové či dřevěné s PVC, resp. dlažby, koupelna se smaltovanou vanou a umyvadlem a obklady, kuchyň s linkou a PB sporákem, WC splachovací.
Objekt je využit pouze k obytným účelům, v 1.NP jsou kuchyň, pokoj, kotelna, chodba se schody, ve 2.NP jsou 2 obytné místnosti, koupelna, WC a chodba se schody. Objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedeného využití jako rodinný dům, jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 26a vyhl.
Stáří původního domu je cca z roku 1909, 2.NP a střecha jsou z tzv. 1. republiky.
Stáří objektu tedy uvažuji 2013 - 1909 = 104 let.
Technický stav objektu jako celku je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je rovněž průměrný, poslední modernizace vybavení domu byla provedená cca v roce 1997 (etážové vytápění a vybavení kuchyně a WC), v roce 2004 (okapy), v roce 1982 (koupelna) apod. Objekt však vyžaduje stavební úpravy (okna, podlahy, dveře, rozvody inž. sítí apod.).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	2 001 – 10 000
Stáří stavby:	104 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 338,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	16,40*5,40	=	88,56 m^2
2.NP:	16,40*5,40	=	88,56 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	88,56 m^2	2,65 m
2.NP:	88,56 m^2	3,05 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(16,40*5,40)*(2,65)	=	234,68 m^3
2.NP:	(16,40*5,40)*(3,05)	=	270,11 m^3
Střecha:	(16,40*5,40)*(0,75+2,80)/2	=	157,19 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**661,98 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	88,56 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	177,12 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 104 let: **0,60**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}60 = \mathbf{0{,}485}$

Index polohy:

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1{,}090}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	**č.**	$\mathbf{T_i}$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

3

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1} T_i) = \mathbf{0,900}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,485 * 1,090 * 0,900 = **0,476**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 3 338,- Kč/m^3 * 0,476 = 1 589,- Kč/m^3
CP = CU * OP = 1 589,- Kč/m^3 * 661,98 m^3 = 1 051 886,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 051 886,- Kč

1.2. Příslušenství

a.2_1) hospodářský objekt

Popis:

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt jednoduché konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	6,80*8,80	=	59,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1.NP	59,84 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP	(6,80*8,80)*(3,00)	=	179,52 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1.NP	NP	179,52 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		179,52 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,10

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8810
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,0230
Základní cena upravená:	**[Kč/m^3]**	**=**	**2 358,-**
Plná cena:	179,52 m^3 * 2 358,- Kč/m^3	**=**	**423 308,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 70 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 90 = 77,778 %	-	329 240,- Kč
Hospodářský objekt - zjištěná cena	**=**	**94 068,- Kč**

b) Ocenění pozemků

b_1) pozemky

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:

Jde o standardní zatíťovaný pozemek.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,0230
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	85,29	1,00	2,1460	1,0230	10,00	205,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zast. plocha	415	164,00	205,97	33 779,08
Stavební pozemek - celkem					33 779,08

Pozemky - zjištěná cena = **33 779,08 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
a.1$_1$) dům čp. 9	1 051 886,- Kč
1.2. Příslušenství	
a.2$_1$) hospodářský objekt	94 068,- Kč
a) Ocenění staveb celkem	**1 145 954,- Kč**
b) Ocenění pozemků	
b$_1$) pozemky	33 779,- Kč
b) Ocenění pozemků celkem	**33 779,- Kč**
Celkem	**1 179 733,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**1 179 733,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 179 730,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátdevěttisícsedmsettřicet Kč

Na nemovitosti váznou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o., dále zástavní právo exekutorské, rozhodnutí o úpadku, prohlášení konkurzu, a dále několik nařízení exekuce a exekučních příkazů.. Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu v souladu s nabídkou (mírně nižší).

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny, zhruba odpovídající jejich administrativním cenám, spíše nižší. V letech 2009 - 2010 byla oceňovaná nemovitost nabízena na serveru sReality za cenu 990 000.- Kč, a to bez odezvy. Tento fakt dává informaci o tom, že inzerovaná cena oceňované nemovitosti ve výši 990 000.- Kč je příliš vysoká.

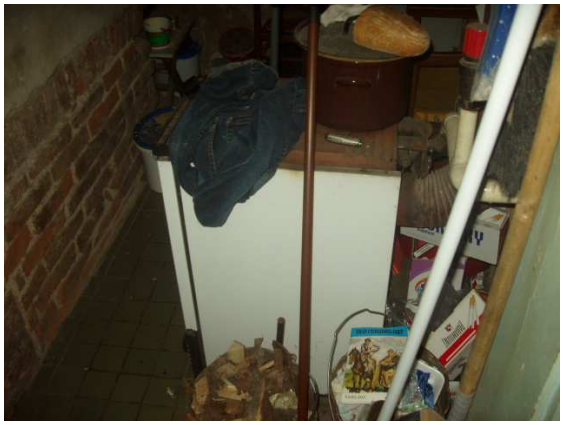
Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 850 000.- Kč.

V Bílině 22.2.2013

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 42/19142/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 42/19142/2013.