

Okres:Náchod
Obec :Česká Skalice

ZNALECKÝ POSUDEK č.2935/54/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.443 v ulici Riegrova s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Česká Skalice, okres Náchod

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 24.února 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.640 pro k.ú.Česká Skalice, okres Náchod ze dne 24.2.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.640 pro k.ú. a obec Česká Skalice, okres Náchod ze dne 24.2.2012

Vlastnické právo: Havlíček Miroslav, Na Kopečku 19, 541 01 Trutnov

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 20.února 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.443 s příslušenstvím v k.ú. a obci Česká Skalice, okres Náchod, který je umístěn na okraji zastavěné části obce v ulici Riegrova. Jedná se o objekt koncového řadového rodinného domu v klidné části města. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemek. Objekt rodinného domu s příslušenstvím (zděné a dřevěné kolny v podprůměrném stavu) je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1932. Objekt je v převážně původním, podprůměrném stavu a jeho stav vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Objekt je napojen na inženýrské sítě (elektrorozvod, obecní vodovod a obecní kanalizaci), pozemek je oplocen. Objekt se nachází na st.p.č.760 o výměře 307 m².

Rodinný dům č.p.443

Jedná se o zděný, jednopodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Jedná se o koncový řadový rodinný dům, který je umístěn na okraji zastavěné části obce v ulici Riegrova. Dispozice objektu: 1.NP.: byt 2+1 s příslušenstvím (koupelna a WC). Podkroví: půdní prostor. Objekt je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1932. Základy betonové, stropy s rovným pohledem, dřevěný krov, sedlová střecha, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a vnější omítky vápenné, vnitřní obklady keramické, podlahy betonové, keramická dlažba, dřevěné, okna dvojitá dřevěná, dveře dřevěné, rozvod vody studené, příprava TUV el. průtokový ohříváč, vytápění lokální na tuhá paliva (nový komín), záchod splachovací, umyvadlo, vana, elektroinstalace 220,380 V. Objekt je v podprůměrném stavu, byly provedeny částečné úpravy vnitřních prostor a objekt vyžaduje další rekonstrukce a modernizace.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.443 v ulici Riegrova s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Česká Skalice, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Česká Skalice, **cena 850 000,- Kč**



Rodinný domek 4+1 s romantickým dvorem a zahrádkou v centru České Skalice, na ul. B. Němcové, vhodný k bydlení, podnikání i rekreaci. Zastavěná plocha domu je 224m², stodola 69m², zahrada 165m². Sleva Samostatně stojící rodinný domek 4+1 s romantickým uzavřeným dvorem a zahrádkou nedaleko centrálního náměstí České Skalice, na ul. B. Němcové. Jedná se o podsklepený udržovaný starší domek po částečné rekonstrukci s obytným přízemím a podkrovím ze smíšeného zdiva, sedlovou střechou s krytinou z eternitových šablon. Dispozice: PŘÍZEMÍ - chodba se schodištěm, obývací pokoj 6x4m, pracovna 6x2m, kuchyň 4,5x2,80m, koupelna a WC po rekonstrukci 3x2m, spižárna, předsíň s vchodem ze zahrady, dílna, sklad, MEZIPATRO: chodba a vestavné úložné skříně, volné menší půdní prostory. PODKROVÍ: chodba, ložnice 6x2,89m, dětský pokoj 4,4x2,4m, volný půdní prostor. Za domem je bývalá stodola, která byla částečně ubourána, tak vznikl velmi hezky vyřešený vydlážděný prostor pro nerušenou relaxaci, členitý původní zdí stodoly. Je zde vybudován také krb a přivedena pitná voda. Stavba stodoly je porostlá popínavým břečťanem a působí velmi romanticky. Za relaxační zónou je menší zahrádka s ovocnými stromy. Pro zalévání je možné využít nádrž s dešťovou vodou svedenou z okapů. Nemovitost je napojena na plyn, El.220/380, vodovod, kanalizaci a je v dobrém stavu. V r.1986 proběhla výměna el.rozvodů a bylo vybudováno ústřední topení s kotlem na plyn. Rekonstrukce koupelny, WC a rozvodů vody byla provedena nedávno. Svým umístěním a dispozicí nabízí víceúčelové využití. Umístění nedaleko centra nabízí vybudování obchodu, popř služeb (kadeřnictví, kosmetika apod.), Parkování je možné před domem. Uzavřený dvůr a zahrada vybízí k bydlení a v neposlední řadě blízka vodní nádrž Rozkoš nabízí využití k rekreaci. Zastavěná plocha domu je 224m², stodola 69m², zahrada 165m². Česká Skalice se nachází v nadmořské výšce 284 m n. m. v Úpsko-metujské tabuli.

Rodinný dům, Hoříčky, **cena 870 000,- Kč**



Zděný domek v Hoříčkách, okr. Náchod vhodný k bydlení i rekreaci s pozemkem o výměře 586m². Dispozice: vstupní chodba, obytná kuchyně, ložnice, chodba,

komora vhodná na zbudování pokoje, nová koupelna, WC. Vytápění - plynové, el. 220/380V, voda - veř. + vl. studna, odpady - septik. Občanská vybavenost v místě. V oblasti pobývala známá česká spisovatelka Božena Němcová - Babiččino údolí, Ratibořický zámek. Pro milovníky zimních sportů jsou v dosahu dvě lyžařská centra - Pec pod Sněžkou a Deštné v Orlických horách. Pěší/cyklo/běžkoturistika, koupání 2km - vodní nádrž Rozkoš. Další tipy na výlet: ZOO Dvůr Králové n/Labem, pevnost Josefov, Braunův betlém, Teplicko - Adršpašské skal.

Rodinný dům, Slatina nad Úpou, **cena 670 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný domek v obci Slatina nad Úpou. Domek je patrový, v přízemí je vstupní chodba, velká kuchyň, koupelna, WC, sklípek, komora a garáž. V podkroví jsou dva pokoje, jeden se vstupem na balkon, půda vhodná na vestavbu. Na dvorku jsou zděné kolny (původní řeznická dílna). Vytápění je ústřední na tuhá paliva, obecní vodovod je zaveden do domu, je zde i vlastní studna. U domu je zahrada, kterou protéká potok. Domek je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci. V nejbližším okolí je spousta turistických zajímavostí (Babiččino údolí, zámek Náchod a Nové Město nad Metují, ZOO Dvůr Králové n./L.) přehrada Rozkoš.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

750 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.2935/54/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.55/2012.

V Hradci Králové dne 24.února 2012.

.....
razítko a podpis



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2012 09:35:02

slouženo dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 640
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Havlíček Miroslav, Na Kopečku 19, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov 1	810406/3638	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	760		307 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Česká Skalice, č.p. 443		rod.dům	rozsáhlé chráněné území	Na parcele 760

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Přerov
soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána

Havlíček Miroslav, Na Kopečku 19, Z-1163/2012-610
Horní Předměstí, 541 01 Trutnov
1, RČ/IČO: 810406/3638

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 21EXE-2/2012 -8 ze
dne 05.01.2012.; uloženo na prac. Trutnov

Z-1163/2012-610

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2011.

V-4893/2011-605

Pro: Havlíček Miroslav, Na Kopečku 19, Horní Předměstí, 541 01
Trutnov 1

RČ/IČO: 810406/3638

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2012 09:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573990 Česká Skalice

Kat.území: 621684 Česká Skalice

List vlastnictví: 640

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.02.2012 10:01:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_008660 , že tato listina, která vznikla převedením částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 24.02.2012 v 10:03

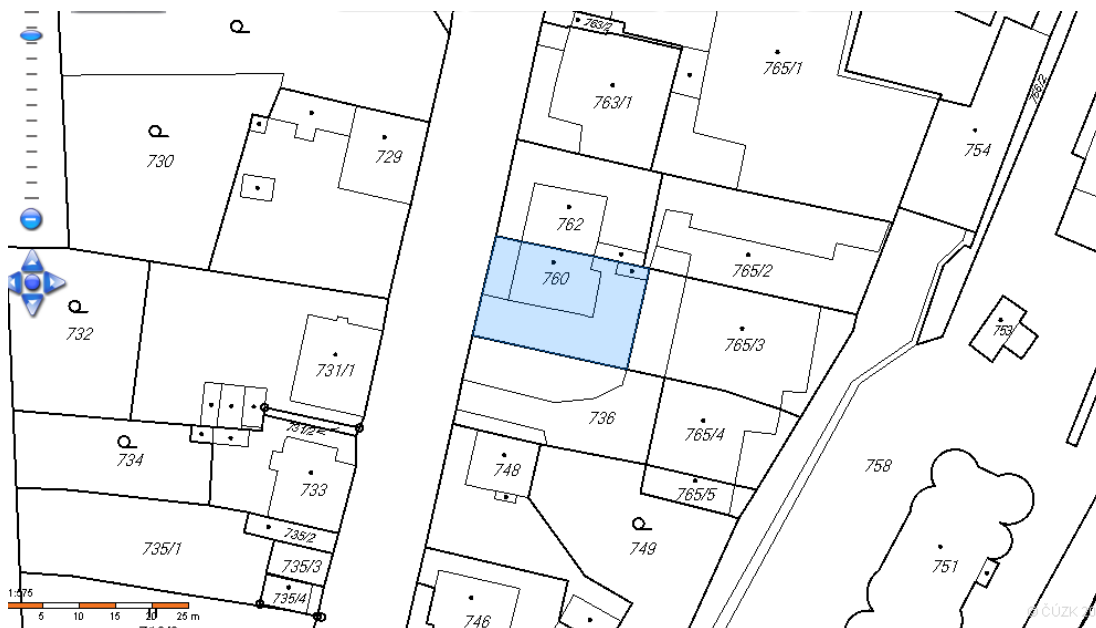
Podpis

Razítko:

Kachlíková Jitka



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká Skalice, okres Náchod



Fotodokumentace:



