Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti
číslo 3333/199/2013

NEMOVITOST:	Bytová jednotka č. 44/5 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu č.p. 44 a na pozemku p.č. st. 410, to vše v k.ú. Martínkovice obce Martínkovice.
Adresa nemovitosti:	Martínkovice 44 / 44, Martínkovice
Katastrální údaje:	Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Martínkovice, k.ú. Martínkovice, kód k.ú. 692166, LV 348
Pozemky:	st. 410
Vlastník stavby:	SJM Pavlína Mílová, Martínkovice 44, 54973, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Josef Míl, Martínkovice 44, 54973, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	SJM Pavlína Mílová, Martínkovice 44, 54973, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Josef Míl, Martínkovice 44, 54973, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Eurodražby. CZ a.s.; č. obj.:457/2012-A, 18.6.2013		
Adresa objednatele:	U Pískovny 890 / 1, 18200 Praha		
	IČ: 25023217	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

ZHOTOVITEL :	Ing. Libor Hemelík		
Adresa zhotovitele:	Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek		
	IČ:	telefon: 605 555 455	e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	pro potřeby veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu)

Současný stav

OBVYKLÁ CENA	500 000 Kč

Datum místního šetření:	2.7.2013	Datum zpracování :	11.7.2013
Počet stran:	11 stran	Počet příloh:	5

V Borohrádku, dne 11.7.2013 **Otisk razítka** **Ing. Libor Hemelík**

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1970 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ zateplení, fasáda ☐ okna, dveře ☐ ostatní

Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☐ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ dveře

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	☒ zděné ☐ kovové	☐ betonové ☐ dřevěné	☐ montované ☐ jiné	Konstrukce:	☐ zděné ☐ kovové	☐ betonové ☐ dřevěné	☐ montované ☐ jiné
Využití:	☒ bydlení ☐ bydl., podn.	☐ pronájem ☐ část. obsazen	☐ podnikání ☐ volný objekt	Využití:	☐ bydlení ☐ bydl., podn.	☐ pronájem ☐ část. obsazen	☐ podnikání ☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna		Okolí :	☐ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda ☒ elektro	☒ kanalizace ☐ telefon	☒ plyn ☒ zp. příjezd	Přípojky:	☐ voda ☐ elektro	☐ kanalizace ☐ telefon	☐ plyn ☐ zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Počet obyvatel:	522 (setrvalý stav)		
Stavebně technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná		
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina		
Prodejnost nemovitosti:			

Počet podlaží celkem: 3 z toho podzemní: 0 z toho nadzemní: 3 Počet bytů/nebytů 6/0

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena
			m^2	m^2	m^2	ks	m^2	m^2		Kč/m^2
44	3.NP	3+1	78,63	7,23	19,16	1	105,02	91,83	1 / 1	5 445 Kč/m^2

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	584 222 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 328 550 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	**500 000 Kč**	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě s podprůměrnou občanskou vybaveností. V místě jsou základní inženýrské sítě. Je odsud horší dostupnost větších sídel a jedná se o region s vyšší nezaměstnaností.
Bytový dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, nicméně v bytě se projevují důsledky drobných konstrukčních nedostatků - tepelné mosty a vznik plísní v rozích místností. Použité konstrukce a vybavení jsou tedy spíše mírně podstandardní. Pozitivně bude cenu ovlivňovat skutečnost, že k bytu patří garáž v 1.NP domu. Nabídka srovnatelných nemovitostí v širším okolí převyšuje poptávku.
S ohledem na výše uvedené skutečnosti předpokládám obvyklou cenu pod hodnotou zjištěnou porovnávacím způsobem.
Výše zástavy není v obvyklé ceně zohledněna.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	- Výpis z katastru nemovitostí pro LV 348, k.ú. Martínkovice obce Martínkovice vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. - Snímek z katastrální mapy.
Charakteristika obce	Obec Martínkovice je součástí okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Broumov. Obec Martínkovice se rozkládá asi 21 kilometrů severovýchodně od Náchoda a pět kilometrů jižně od města Broumov. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 550 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 4 km od polských hranic. V obci se nachází obecní úřad, MŠ, ZŠ 1. i 2. stupeň, obchod, restaurace, hřiště.
Poloha nemovitosti	Nemovitost se nachází v centrální zastavěné části, v rozptýlené zástavbě rodinných a bytových domů podél silnice do západní části obce (k Broumovským a Policským stěnám).

RIZIKA

Rating rizika:

RIZIKO	**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou**
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
Komentář: Pozemek p.č. st. 410 je přístupný po pozemku jiného vlastníka p. č. 1931 ostaní plocha ostatní komunikace. Jedná se o místní účelovou komunikaci.	
RIZIKO	**Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou**
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	**Věcná břemena a obdobná zatížení:**
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
Komentář: Na nemovitostech váznou zástavní práva smluvní, viz oddíl C LV č.348.	
RIZIKO	**Ostatní rizika: nejsou**
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Jedná se o zděný třípodlažní bytový dům č.p. 44 se třemi nadzemními podlažími se sedlovou střechou. Základové pasy s izolací, obvodové konstrukce jsou zděné tl.30-40 cm. Krytinu střechy tvoří falcovaný plech, stropy jsou rovné, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou drásané. Příjezd po zpevněné komunikaci.
Popis bytové/nebytové jedn.	Oceňovaný byt se nachází ve 3. NP nalevo od schodiště. Okna jsou plastová, dveře plné nebo částečně prosklené, podlahy jsou betonové s textilií nebo s PVC a z keramické dlažby, topení ÚT s elektrokotlem v bytě, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem. V kuchyni je elektrický sporák s digestoří, je zaveden světelný i motorový proud, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC ve zděném jádře.
Dispoziční řešení	Byt 3+1 s balkonem, v suterénu sklep a garáž
Popis tech. stavu stavby	Oceňovaný byt i dům jsou v dobrém stavebně technickém stavu. Záporem je výskyt tepelných mostů v místnostech orientovaných na sever a tím vznik plísně v horních rozích místností.

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek je mírně svažitý a je částečně zastavěn stavbou bytového domu. Nezastavěná část tvoří volné prostranství před garážemi. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny a vody, odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Přístup je po zpevněné komunikaci.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena pozemku je obsažena v jednotkové ceně bytové jednotky.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²	Jednotková cena Kč/m²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 410	806		9 777 / 57 010	0
Celková výměra pozemků			**806**	**Hodnota pozemků celkem**	**0**

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP vlevo od schodiště, vnitřní omítky hladké vápenné, vnitřní obklady jsou provedeny pouze v koupelně. Okna jsou plastová, dveře hladké plné a částečně prosklené. Podlahy obytných místností jsou beton, textilie, keramická dlažba, PVC. Vytápění je el. ústředním topením. Rozvedena je teplá i studená voda, zdrojem teplé vody je el. bojler. V kuchyni je el. sporák s digestoří. Vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo, WC vše ve zděném jádru..

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
Kuchyň	byt	6,65 m²	1,00	6,65 m²
Pokoj	byt	23,94 m²	1,00	23,94 m²
Pokoj	byt	16,27 m²	1,00	16,27 m²
Pokoj	byt	11,82 m²	1,00	11,82 m²
balkon	byt	7,23 m²	0,50	3,62 m²
chodba	byt	13,55 m²	1,00	13,55 m²
sklep	byt	4,44 m²	0,50	2,22 m²
WC	byt	0,91 m²	1,00	0,91 m²
koupelna	byt	5,50 m²	1,00	5,50 m²
garáž	byt	14,71 m²	0,50	7,36 m²
Celková podlahová plocha		**105,02 m²**		**91,83 m²**

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m²]	105,02	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m²]	23 000	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 415 545	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	43	
Další životnost	roků		
Opotřebení	%	45,00	
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 328 550**	

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m^2	Lokalita / Popis: Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m^2	Zdůvodnění koeficientu K_c: Koeficient celkový K_C	Upravená cena Kč/m^2
Oceňovaná jednotka							
Martínkovice						X	
bytová jednotka ve zděném bytovém domě							
zděný typový bytový dům	91,83	3.NP / 3		X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Stárkov							
Byt se nachází v klidné části s výhledem do přírody. V roce 2010 proběhla rekonstrukce oken a střechy. Dispozice bytu: předsíň, kuchyň + 3 pokoje. K bytu náleží 2 sklepy. Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v atraktivnější lokalitě; Celkový stav - lepší technický stav bytu;							
zděný bytový dům	75,00	3.NP / 3	3+1	890 000	11 867	0,66	7 832
Broumov							
Byt v osobním vlastnictví v pátém patře bytového domu s balkonem. V bytě jsou vyměněna okna (plastová). Zateplení se plánuje v letošním roce. Jedná se o příjemné a klidné bydlení s rychlým (i pěším) dosahem centra města. Byt je průběžně udržován, kuchyň je od koupelny oddělena novou, sádrokartonovou příčkou. Vytápění je dálkově, rozvod teplé vody také dálkově. Kuchyň je opatřena el.sporákem. K bytu je sklepní kóje. Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení; Celkový stav - lepší technický stav bytu;							
panelový bytový dům	70,00	5. NP/7	3+1	650 000	9 286	0,67	6 222
Radvanice							
Dispozice bytu: větší vstupní chodba, dva dětské pokoje, obývací pokoj z něj přístup na lodžii, kuchyň, WC a koupelna. Použité konstrukce a vybavení standardní, byt udržovaný. Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v lokalitě s mírně nižší občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení; Celkový stav - lepší technický stav bytu;							
zděný bytový dům	74,00	4.NP / 5	3+1	450 000	6 081	0,81	4 926
Hořičky							
Družstevní byt 3+1. Dispozice: vstupní chodba, dětský pokoj, ložnice s balkonem, koupelna s WC, kuchyň a obývák. Nová plastová okna se žaluziemi. K bytu náleží dvě velké místnosti ve sklepě a zahrádka. Dům je částečně zateplen, nové stoupačky. Občanská vybavenost v místě. Redukce pramene ceny - nabídka rk; Celkový stav - mírně lepší údržba, lepší technický stav bytu;							
zděný bytový dům	92,00	2.NP/2	3+1	850 000	9 239	0,70	6 467
Variační koeficient před úpravami:			22,49 %	Variační koeficient po úpravách:			16,21 %
Průměrná cena							6 362 Kč/m^2
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti							91,83 m^2
Porovnávací hodnota							**584 222 Kč**

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 348 ze dne 11.7.2013.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 11.7.2013.	1

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.07.2013 08:55:02*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

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: **574228 Martínkovice**

Kat.území: **692166 Martínkovice** List vlastnictví: **348**

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

A Vlastník, jiný oprávněný *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJM Míl Josef a Milová Pavlina, č.p. 44, 54973 Martínkovice **630504/0379**
705922/3259

SJM - společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
44/5	**byt**		**9777/57010**
	Budova **Martínkovice, č.p. 44, LV 315, bydlení**		
	na parcele **St. 410**		
	Parcely **St. 410**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**806m2**

B1 Jiná práva - **Bez zápisu**

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 4222318813 v celkové výši 500.000,-Kč včetně příslušenství i ke spoluvlastnickému podílu 9777/57010 na společných částech domu čp. 44 a pozemku 410
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782 **Jednotka: 44/5** **V-45/2010-605**
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.01.2010.**
  V-45/2010-605
- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 21.1.2035 až do celkové výše 500.000,-Kč včetně příslušenství i ke spoluvlastnickému podílu 9777/57010 na společných částech domu čp. 44 a pozemku 410
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782 **Jednotka: 44/5** **V-45/2010-605**
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.01.2010.**
  V-45/2010-605
- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Míl Josef, č.p. 44, 54973 Martínkovice, RČ/IČO: 630504/0379 **Z-8709/2012-602**
  Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 41 INS -3333/2012 -A-8/celk.2 ze dne 28.05.2012.; uloženo na prac. Hradec Králové**
  Z-8709/2012-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 60b.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.07.2013 08:55:02*

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: **574228 Martínkovice**

Kat.území: **692166 Martínkovice** List vlastnictví: **348**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Milová Pavlína, č.p. 44, 54973 Martínkovice, RČ/IČO: 705922/3259 **Z-8709/2012-602**

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 41 INS -3333/2012 -A-8/celk.2 ze dne 28.05.2012.; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-8709/2012-602

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 552/2000 Smlouva kupní ze dne 28.2.2000. Právní účinky vkladu ke dni 1.3.2000.**

POLVZ:18/2000 **Z-8900018/2000-605**

Pro: **Mil Josef a Milová Pavlína, č.p. 44, 54973 Martínkovice** *RČ/IČO:* **630504/0379 705922/3259**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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: 11.07.2013 09:15:24*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

80
90/5
90/3
1862/16
1862/20
376
1478
5
1478
1
374
410
1476
3
1445
2
1476
5
1478
6
1481
2
1445
5
1445
3
1476
4
1476