

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13554-414/12

o ceně rodinného domu č.p.67 na parc.č.103 a 106, katastrální území a obec Teplice nad Metují, okres Náchod, včetně pozemků a příslušenství. (LV č.501)

Objednavatel posudku:

Kredit group s.r.o.
Sokolská třída 1263/24
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Vlastník nemovitosti:

Kredit group s.r.o.
Sokolská třída 1263/24
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel posudku:

Stanovení ceny pro prodej
nemovitosti v dražbě

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.

Oceněno ke dni:

28.prosince 2012

Posudek vypracoval:

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 10 stran textu včetně obálky.

V Ostravě, dne 28.prosince 2012

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Náchodě, dne 15.prosince 2012, LV č.501.

Výsledná zpráva o nemovitosti vyhotovená Josefem Brezou.

Znalecký posudek č.5227-145/10 vyhotovený znalcem Ing.Janem Dvořákem dne 9.5.2010.

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.67
- 2) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 3) Stavební pozemek, parc.č.103
- 4) Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem
- 5) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.67

Oceněno podle § 5, přílohy č.6/1 vyhlášky.

Popis

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený rodinný dům se sedlovým krovem, kde v části je půdního prostoru využito jako podkroví. V domě se nachází tři byty a to 1x 1+1, 2x 2+1 a garáž. Svislé konstrukce jsou zděné v tl.45 cm, v části dřevěné oboustranně obíjené, na základech s funkční izolací. Krytinu střechy tvoří osinkocementové šablony, případně pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní o fasádní omítky jsou vápenné hladké, bez venkovních obkladů. Vnitřní obklady jsou keramické v kuchyni a koupelně. Schodiště betonové. Okna dřevěná dvojí, dveře hladké plné nebo prosklené. El.instalace světelná i motorová, na střeše je instalován bleskosvod. Vytápění objektu je ústřední, zajištěno elektrokotlem a kamny na tuhá paliva. Přípojka zemního plynu se nachází na hranici pozemku. Ohřev teplé vody je zajištěn el.boilerem. Zařizovací předměty zdravotnické tvoří vždy vana, umývadlo a splachovací WC. V kuchyni je instalován el.sporák. Podlahy obytných místností jsou parketové nebo s textilní krytinou, v ostatních místnostech převládá keramická dlažba a cementový potěr.

Dům stojí v centru obce u hlavní komunikace s občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

Obestavěný prostor

Vrchní stavba	16.60*10.60*6.10	=	1073.36 m ³
Zastřešení	16.60*10.60*5.30*0.5	=	466.29 m ³
celkem =			1539.65 m ³

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
				-0.00741

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00741) = 0.9960$$

Opotřebení stavby

Při stáří 62 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 62%.

Výpočet ceny objektu (§ 5 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.6)	x	1.0400
K4: koeficient vybavení stavby	x	0.9960
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x	1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	0.9610
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.236,73
Cena za celý obestavěný prostor 1539.65 m ³	= Kč	6.523.081,34
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.523.081,34
Snížení ceny za opotřebení 62%	- Kč	4.044.310,43
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.478.770,91
Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.67	Cena celkem Kč	2.478.771,-

2) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

Popis

Součástí nemovitosti jsou rovněž venkovní úpravy, které tvoří:

- přípojka vody v dl.10 m
- přípojka kanalizace dl.10 m
- oplocení z ocel.rámů s pletivem
- vrata a vrátka
- zpevněné plochy

Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.67	2478771.00
Celkem zjištěná cena		2478771.00

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	2.478.771,-
5% ze zjištěné ceny	= Kč	123.938,55
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	123.939,-

3) Stavební pozemek, parc.č.103

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.103 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 312 m²

Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

10%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1747 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	40,54
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	40,54
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	44,59
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9610
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	92,35
Cena za celou výměru 312.00 m ²	= Kč	28.813,88
Stavební pozemek, parc.č.103	Cena celkem Kč	28.814,-

4) Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.106 zahrada o výměře 1470 m²

Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

10%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1747 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	40,54
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	40,54
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	44,59
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9610
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	92,35
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	36,94
Cena za celou výměru 1470.00 m ²	= Kč	54.303,07
Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem	Cena celkem Kč	54.303,-

5) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

5.1) Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.106 zahrada o výměře 1470 m²

Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

10%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1747 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	40,54
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	40,54
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	44,59
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9610
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	92,35
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	36,94
Cena za celou výměru 1470.00 m ²	= Kč	54.303,07
Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem	Cena celkem Kč	54.303,-

Výpočet ceny porostu (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku	= Kč	54.303,-
7,5% ze zjištěné ceny	= Kč	4.072,73
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	4.073,-

C. REKAPITULACE

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.67	Kč	2.478.771,-
2) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	123.939,-
3) Stavební pozemek, parc.č.103	Kč	28.814,-
4) Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem	Kč	54.303,-
5) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	4.073,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	2.689.900,-

Slovy: Dvamilionyšestsetosmdesátdevěttisícdevětset Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňovaná nemovitost se nachází na ul.5.května, která je hlavní komunikací v centru obce s širokou občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

Rodinný dům je ke dni ocenění trvale užívaný a nachází se v dobrém technickém stavu, když v roce 2006 byl proveden nový rozvod topení ve 2.NP, nátěr fasády a rekonstrukce koupelen. V roce 2009 bylo provedeno zateplení štítové stěny a vyzděn nový komín.

Dům čp.67 je napojen na inženýrské sítě a to elektropřípojku, veřejný vodovod a kanalizaci. Přípojka zemního plynu se nachází na hranici pozemku.

V obci Teplice nad Metují a okolí jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti:

1. RD Teplice nad Metují, Zdoňov, cca 7 km od centra města, dvoupodlažní s podkrovím, možno užít rovněž jako penzion s 30-ti lůžky, ÚT na tuhá paliva, v podkroví el.přímotopy, vlastní ČOV, výborný technický stav, pozemek 5551 m²
cena 3 990 000,- Kč
2. RD Teplice nad Metují, ul.Na Výsluní, o velikosti 5+1, přízemní, podsklepený s podkrovím, zastavěná plocha 135 m², užitná plocha 240 m², pozemek 455 m²
cena 2 900 000,- Kč
3. RD Broumov, Malé náměstí, o velikosti 2x 3+1, 2+1 s garáží, užitná plocha 224 m², dvoupodlažní, podsklepený s podkrovím, terasa 70 m², ÚT na zemní plyn, veřejná kanalizace
cena 2 900 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že nemovitost je situována v centru města, v dobrém technickém stavu,

odhaduji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č.501 ve výši

3 000 000,- Kč

Pozn.

Znalci nejsou známa žádná práva, ani povinnosti s nemovitostí spojené, které nezaniknou prodejem nemovitosti z dražby a proto není provedeno jejich ocenění v tomto znaleckém posudku.

V Ostravě, dne 28.prosince 2012

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 13554-414/12.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc






