

Hůrková

Okres:Náchod
Obec :Broumov

ZNALECKÝ POSUDEK č.2746/224/2011

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

o ceně nemovitosti - bytu 4+1 ve 2.NP. v domě č.p.74 na Soukenické třídě na st.p.č.595/1 v k.ú. a obci Broumov, 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 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

Výtisk č.: 1

V Hradci Králové dne 7.srpna 2011.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.2112 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 22.6.2011, vyhotovil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.2112 pro k.ú. a obec Broumov, okres Náchod ze dne 22.6.2011

Vlastnické právo: SJM Hůlka Miroslav a Hůlková Jarmila, třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov spoluvlastnický podíl 289/1000

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 31.července 2011 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 31.července 2011.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 4+1 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném domě na Soukenické třídě č.p.74 v Broumově. Prostorný byt má výměru cca 110 m². Vytápění lokální na tuhá paliva a elektrické přímotopy, příprava TUV el.bojler, sporák elektrický, kuchyňská linka, podlahy dřevěné, PVC, koberec, dlažba, vana, umyvadlo, okna dřevěná dvojitá. Byt prošel dílčími rekonstrukcemi. Byt je v průměrném až podprůměrném stavu. V místě existuje napojení na inž.sítě. Objekt domu je v podprůměrném stavu.

Jedná se o starší zděný dům užívaný přibližně od roku 1910. Zděný dům se nachází na st.p.č.595/1 o výměře 1101 m².

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 bytu 4+1 ve 2.nadzemním podlaží v osobním vlastnictví v domě č.p.74 na Soukenické třídě v Broumově, 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 prodejkách 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 oblíbenosti. 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 vybavenosti 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:

Byt 5+1, 94 m², Československé armády, Broumov, **cena 950 000,- Kč**

Byt 5+1 v družstevním vlastnictví na sídlišti Spořilov. Byt po rekonstrukci: plastová okna (polovina bytu), zděné jádro, kompletně nová koupelna, plovoucí podlaha, opravená lodžie. Dispozice: velká vchodová chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj a pracovna. Náklady na bydlení cca 5 000,- Kč / měsíčně. Pěkné bydlení v klidné lokalitě Broumova.

Byt 5+1, 84 m², Pionýrská, Broumov, **cena 999 000,- Kč**

Prodej DB 5+1 v okrajové části Broumova - Spořilov. Byt se nachází v 2. NP a jeho výměra činí 84 m². Byt v původním, ale udržovaném stavu. Dispozice: velká vchodová chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj a pracovna. Veškerá obřanská vybavenost v místě.

Byt 3+1, 82 m² , sídliště Křinické, Broumov, **cena 795 000,- Kč**

Prodej prostorného slunného bytu 3+1 o ploše 85 m² ve čtvrtém nadzemním podlaží v nově revitalizovaném panelovém domě v žádané lokalitě Sídliště Křinické. Dispozice: vstupní chodba, komora, WC, kuchyň se zděnou spíží, koupelna, obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj. Zateplení, nová plastová okna. Klidné bydlení v blízkosti centra. Volný ihned. Nízké měs. náklady na bydlení.

Byt 4+1, 62 m² , Československé armády, Broumov, **cena 799 000,- Kč**

Družstevní byt 4+1 o výměře obytné plochy 62,37 m² v obci Broumov, na ulici Československé armády (okres Náchod). Nemovitost je situována na sídlišti, v klidné části obce. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost. Bytová jednotka se nachází ve 2. patře 5. patrového panelového domu. K bytu náleží balkon, sklepní prostory a společné prostory: kolárna a sušárna. Po vstupu do bytu se nacházíme v chodbě, na kterou navazují vchody do jednotlivých místností. Dispoziční řešení: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, další dvě obytné místnosti, koupelna a toaleta. Je zde možnost ponechání částečného vybavení bytové jednotky dle dohody s majitelem. Nemovitost, ve které se bytová jednotka nachází, byla rekonstruována. Jednalo se o rekonstrukci střechy, výtahu, zateplení balkonu. Byla osazena nová plastová okna. Bytová jednotka je vytápěna ústředním dálkovým topením, napojena je na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace.

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.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.2746/224/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.216/2011.

V Hradci Králové dne 7.srpna 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 16:17:55

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat. území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2112

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Březinová Monika, třída Soukenická 89, Olivětín, 550 01 Broumov 1	765507/3272	140/1000
SJM Hálka Miroslav a Hálková Jarmila, třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1	490412/031 536206/012	289/1000
Jalínek Petr, třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1	630213/0934	325/1000
Kotýšková Růžana, Třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1	325704/034	246/1000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 595/1	1101	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlá chráněná území
<i>Stavby</i>				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcely
	Olivětín, č.p. 74	bydlení	rozsáhlé chráněná území	St. 595/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Podmínění pro	Exigence k
------------	---------------	------------

o Zástavní právo zmluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o půjčce ze dne 30.7.2008 na částku ve výši 250.000,- Kč včetně příslušenství k podílu 289/1000 na nemovitosti

LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha 28, IČO: 27491510
 Hálka Miroslav a Hálková Jarmila, z-6834/2010-605
 třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1, IČO: 490412/031 536206/012, Stavba: Olivětín, č.p. 74
 Hálka Miroslav a Hálková Jarmila, z-6834/2010-605
 třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1, IČO: 490412/031 536206/012, Parcela: St. 595/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2008.

V-4110/2008-605

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno - venkov, Veveří 125, 61645 Brno

Hálka Miroslav, třída Soukenická z-4889/2011-605
 74, Olivětín, 550 01 Broumov 1, IČO: 490412/031

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Náchodě Z2 EXE-1179/2011 -12 ze dne 12.04.2011.

Z-4889/2011-605

D Jiné zápisy

Nemovitosti jsou v usměrněném obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, řád: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 15:17:55

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2112

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

Typ vztahu Vztah pro:	Vztah k	
• Změna výměr obnovou operátu	LV:2112	Z-1702467/1999-605
• Změna číselování parcel	LV:2112	Z-1702467/1999-605

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Kupní smlouva V11 3749/1996 ze dne 20.11.1996. Právní účinky vkladu ke dni 2.12.1996.
POLVZ:3/1997 Z-1700003/1997-605
Pro: Kotyšková Růžena, Třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov I. RC/IC0: 325704/034
- Kupní smlouva V11 3750/1996 ze dne 25.11.1996. Právní účinky vkladu ke dni 2.12.1996.
POLVZ:4/1997 Z-1700004/1997-605
Pro: Březinová Monika, třída Soukenická 89, Olivětín, 550 01 Broumov I. RC/IC0: 765507/3272
- Kupní smlouva V11 3751/1996 ze dne 25.11.1996. Právní účinky vkladu ke dni 2.12.1996.
POLVZ:5/1997 Z-1700005/1997-605
Pro: Hůlka Miroslav a Hůlková Jarmila, třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov I. RC/IC0: 490412/031
536206/012
- Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D.1171/1999 ze dne 21.3.2000, právní moc dne 13.4.2000.
POLVZ:118/2000 Z-1700118/2000-605
Pro: Kotyšková Růžena, Třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov I. RC/IC0: 325704/034
- Smlouva darovací ze dne 27.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2006.
V-2601/2006-605
Pro: Jelinek Petr, třída Soukenická 74, Olivětín, 550 01 Broumov I. RC/IC0: 630213/0934

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

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

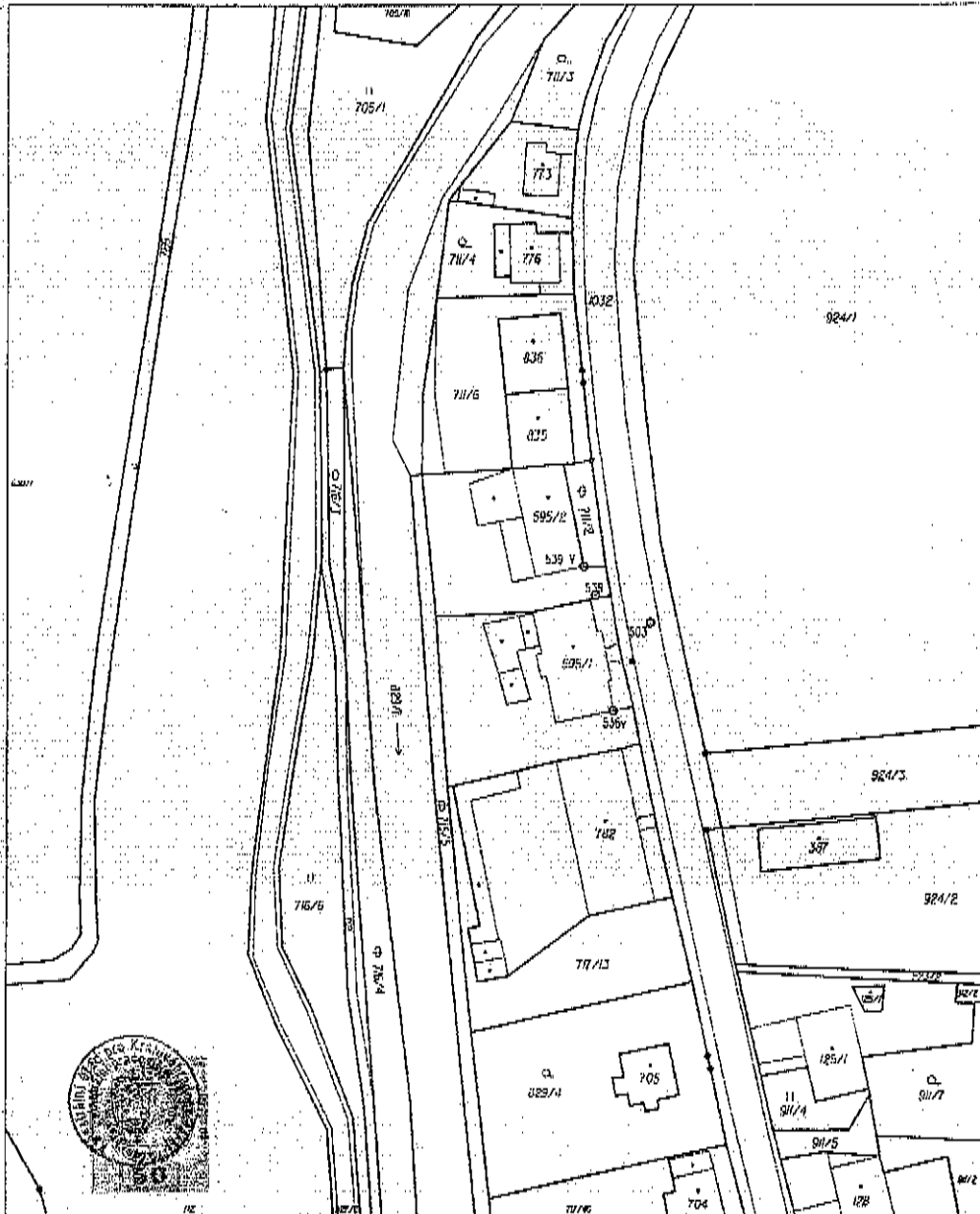
Vyhotovili:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým
přístupem
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 22.06.2011 16:16:25

Řízení PÚ: 3165 / 2011 - 610



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Náchod	Okres Náchod	Obec Broumov	Podpis Číslo 11-1865/2011
Kat. území Broumov	Mapový list č. BROUMOV-0-1/43	Plánová plocha pro r. 198 z 277 m ² 1:1800	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 22.06.2011 15:17:55	Vykreslil Vytvářeno dálkovým přístupem	Dne 22.06.2011 16:17:52	

Fotodokumentace:

