ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.

Znalecký posudek č. 15/08/152

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 369 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 265 - rod. dům, pozemku p.č. 256/64 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4244, pro k.ú. Babí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod.

Objednatel posudku:	Mgr. Jan Svoboda soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc Dvořákova 222/32 779 00 Olomouc IČ: 72077433
Účel posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ke stanovení nejnižšího podání.
Vypracoval:	Ivo Trsťan Sadová 882/2 790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 18 stran a 7 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 12. 8. 2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 24. 6. 2015 vydané Exekutorským úřadem Olomouc, Mgr. Jan Svoboda, č.j. 164 EX 1485/11-69, byla pověřena ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o., IČ: 29452783, se sídlem Sadová 882/2, 790 01 Jeseník, odpovědná osoba: soudní znalec Ivo Trsťan, jmenovaný Krajským soudem v Ostravě dne 29. 3. 1988, č.j. Spr. 2134/88, k ocenění těchto nemovitých věcí:

- pozemek parcelní číslo st. 369 o výměře 93 m^2, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - součástí je stavba č.p. 265, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. st. 369
- pozemek parcelní číslo 256/64 o výměře 364 m^2, druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Náchod, katastrální území Babí u Náchoda, okres Náchod, na listu vlastnictví č. 4244.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o pozemek p.č. st. 369 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 265 - rod. dům, pozemek p.č. 256/64 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4244, pro k.ú. Babí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod. Předmět ocenění je situovaný na adrese Pavlišovská 265, Babí, 547 01 Náchod. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce Babí, v řadové zástavbě jako řadový koncový, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má město Náchod 20 417 obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Náchod nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 25. 7. 2015 za přítomnosti soudního znalce pana Ivo Trsťana a jeho asistenta. Povinný, pan Martin Palkovič se i přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí byly částečně sděleny sousedem. Prvky, především vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 164 EX 1485/11-69, ze dne 24. 6. 2015.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 4244, vyhotovený objednavatelem dne 19. 6. 2015.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 25. 7. 2015.
- Mapy širších vztahů I a II.

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace) ze dne 25. 7. 2015.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Náchod
Katastrální území: Babí u Náchoda (701297)

List vlastnictví číslo: 4244

Vlastník:

Palkovič Martin
náměstí Republiky 6, 54901 Nové Město nad Metují

6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: www.cuzk.cz, www.maps.google.com, www.mapy.cz).
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, tvárnicový, částečně podsklepený (z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům, bez podkroví, se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření 6 roků. Vytápění rodinného domu je uvažováno jako standardní. V průběhu životnosti rodinný dům zřejmě procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Při místním šetření bylo zjištěno, že kontaktní fasádní zateplovací systém nebyl k datu ocenění tohoto znaleckého posudku dokončen. Oceňované nemovité věci se nachází v zóně 1 - „zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy“. Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace objektu 2009. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:
Vnitřní dispozice rodinného domu nebyla zjištěna, neboť povinným nebyl předmět ocenění zpřístupněn.

Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 435/1 -

ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí a stavebně-technické vybavení stavby. Všechny tyto součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.
Dle sdělení účastníka místního šetření je rodinný dům napojen na elektro a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ a sdělení účastníka místního šetření je ve městě Náchod možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.
Vlevo od rodinného domu, při horní, levé hranici pozemku p.č. 256/64 - zahrada (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, dřevěná kůlna s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, ocelová vrátka s výplní ocelového pletiva, ocelová vrata s výplní ocelového pletiva - dvoukřídlá, přístupový chodník dlážděný, ocelový sušák, venkovní schody, kamenná plocha a zpevněné plochy a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

8. Obsah posudku

a) Objekty
   1) Stavba č.p. 265 - rod. dům
b) Pozemky
   1) Pozemky na LV číslo 4244
c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Objekty
1) Stavba č.p. 265 - rod. dům
b) Pozemky
1) Pozemky na LV číslo 4244

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 265 - rod. dům – § 35

Podlaží:
I. NP
Zastavěná plocha: 6,15×5,40+9,65×6,05 = 91,59 m^2

Podlažnost: 91,59 / 91,59 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	6,15×5,40×2,80+9,65×6,05×2,80	=	256,46 m^3
Zastřešení	6,15×5,40×1,10×0,5+9,65×6,05×1,10×0,5	=	50,38 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	306,84 m^3

Rodinný dům: typ A
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – betonové	8,20 %	Standardní
2.	Zdivo – tvárnicové	21,20 %	Standardní
3.	Stropy	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – mírná sedlová	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – plechová (imitace tašky)	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), plastové (parapety)	0,90 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7.	Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – kontaktní fasádní zateplovací systém (nedokončeno)	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11.	Schody	1,00 %	Standardní
12.	Dveře	3,20 %	Standardní
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19.	Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25.	Záchod	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Náchod
Počet obyvatel: 20 417
Základní cena (ZC): 1 616,– Kč/m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**V_i**
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	I.	Hodnota 1	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m^2 do 800 m^2 celkem	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00

13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 2009
Stáří stavby (*y*): 6
Koeficient pro úpravu (*s*): 0,970

Index konstrukce a vybavení $(I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13})$: 1,086

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 754,98 Kč/m^3

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu $\left(I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)\right)$: 1,000

Index polohy pozemku: příloha č. 3, tabulka č. 3

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	–0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00

10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $\left(I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)\right)$: 1,020

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 306,84 × 1 754,98 × 1,000 × 1,020 = **549 268,02 Kč**

Stavba č.p. 265 - rod. dům – určená cena: 549 268,02 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 4244 – § 4, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Náchod
Název okresu: Náchod
Základní cena pozemku: ZC = 620,– Kč/m^2

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	–0,01
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

	pásma		
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 0{,}990$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1{,}020$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ = 1,010

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 626,2000 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 369	zastavěná plocha a nádvoří	93	58 236,60

§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × 0,30 = 187,8600 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
256/64	zahrada	364	68 381,04

Součet cen všech typů pozemků: = **126 617,64 Kč**

Pozemky na LV číslo 4244 – určená cena: **126 617,64 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečnosti je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikosti pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD ul. Tylova, Hronov, okres Náchod

Jedná se o řadový rodinný dům, který je situován na okraji obce. Rodinný dům je podsklepen, kde se nachází garáž, kotelna, prádelna, a skladové prostory. V přízemí je vstupní chodba, kuchyň s jídelnou a obývací pokoj s balkónem. V poschodí jsou tři obytné pokoje a sociální zařízení. Vytápění ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva nebo pomocí přídavného elektrického kotle. Vodovod městský, odpadní vody jsou svedeny do městské kanalizace. Na rodinný dům navazuje oplocená zahrada o výměře 155 m^2. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.
Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

2) RD u. Na Drážkách, Babí-Náchod, okres Náchod

Jedná se o rodinný dům, který je situován v poklidné lokalitě města Náchod. Dům je podsklepený a součástí suterénu je dílna. Do přízemí se vchází prosklenou verandou a je zde situován bytový

prostor o dispozici 3+1. Koupelna je přístupna z chodby a oddělené WC z verandy. Z chodby také vede schodiště do prvního patra, kde je situován bytový prostor o dispozici 1+1. Rodinný dům má půdní prostory. Rodinný dům je vyhříván ústředním topením a jako zdroj ohřevu je plyn nebo tuhá paliva či elektřina. Za domem a garáží navazuje zahrada, kde je umístěn včelín a skleník. Kompletní občanská vybavenost města Náchod. V místě také dobrá dopravní dostupnost.
Nabídková CENA: 2 390 000,- Kč

3) RD u. Pavlišovská, Babí-Náchod, okres Náchod
Jedná se o rodinný dům s valbovou střechou. V přízemí rodinného domu je zádveří, vstupní chodba, kuchyň, tři obytné pokoje a sociální zařízení. V poschodí jsou dva obytné pokoje z toho jeden obytný pokoj je s balkónem. Dále rodinný dům má půdní prostory vhodné k vestavbě.
V suterénu domu jsou sklepní prostory, uhelna a místnosti pro kotel na tuhá paliva a plynový kotel. Zahrada je oplocená s okrasnými dřevinami, krbem a garáží. Zahrada má výměru 932 m^2, stavební pozemek má výměru 351 m^2. Odpadní vody jsou svedeny do městské kanalizace, vodovod napojen na městský vodovodní řád, zavedena plynová a elektrická přípojka. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrou dostupností do města Náchod.
Nabídková CENA: 2 390 000,- Kč

4) RD ul. Bezručova, Hronov, okres Náchod
Jedná se o rodinný dům o dispozici 4+1. Rodinný dům se nachází v klidné lokalitě v blízkosti centra města Hronov. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC a samostatné WC. Z obývacího pokoje je po schodišti vstup do I. nadzemního podlaží. V I. nadzemním podlaží jsou tři obytné pokoje a dva balkóny. Rodinný dům je podsklepený a má vlastní garáž. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.
Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

5) RD u. Za Tratí, Náchod, okres Náchod
Jedná se o rodinný dům, který je umístěn v zastavěné části města na klidnějším místě. Rodinný dům je možné využívat i jako dvougenerační. V suterénu je garáž, dílna sklady a sklepní místnosti. V přízemí je obývací pokoj s balkónem, kuchyň s balkónem, venkovní sklad na nářadí a sociální zařízení. V poschodí je ložnice s balkónem, jídelna s terasou, kuchyň s terasou a sociální zařízení. Na rodinný dům navazuje oplocená zahrada o výměře 160 m^2, stavební pozemek má výměru 150 m^2. Vytápění je elektrické, voda a kanalizace městská. Dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost zajištěna v místě.
Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD ul. Tylova, Hronov, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{stavební\ konstukce}$:	1,00
$K_{údržby\ a\ stavebně\text{-}technického\ stavu}$:	0,95
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{výměry\ pozemku}$:	1,00
$K_{polohový}$:	0,95
$K_{objektivizační}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 321 593,46 Kč
Váha (V):	1,0

2) RD u. Na Drážkách, Babí-Náchod, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	0,85
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,05
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 550 353,47 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD u. Pavlišovská, Babí-Náchod, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	0,90
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,05
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 408 667,17 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD ul. Bezručova, Hronov, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	0,95
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	0,95
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 627 621,69 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD u. Za Tratí, Náchod, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	0,95
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 496 240,60 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:		2 321 593,46 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):		2 480 895,28 Kč
Maximální jednotková cena za celek:		2 627 621,69 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:		2 480 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	=	2 480 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **2 480 000,– Kč**

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní", „úřední") - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývajících z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny
Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:
- kompletní občanská vybavenost města Náchod
- dopravní dostupnost města Náchod je zajištěna pomocí vlakové, autobusové dopravy a MHD
- dobrá dopravní spádovost do města Náchod
- ve městě Náchod je možnost napojení na kompletní IS
- jedná se o novostavbu rodinného domu

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:
- obtížná možnost rozšíření rodinného domu
- oceňované nemovité věci jsou situovány poblíž rušné komunikace
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- odraz ekonomické krize ve světle realitního trhu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavním právem smluvním se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jeho aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi)	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady)	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	549 270,– Kč
Cena pozemků	126 620,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**675 890,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**2 480 000,– Kč**
Ostatní movité věci	**0,– Kč**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

2 480 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřistaosmdesáttisíc Kč

Znalecký posudek vyhotovil:	Ivo Trsťan Jaroslav Suchánek Mgr. Ing. Michalis Becis
Odpovědná osoba:	Ivo Trsťan, soudní znalec

V Jeseníku, dne 12. 8. 2015

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trsťan, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15/08/152 znaleckého deníku.

.....
Ivo Trsťan, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

- fotodokumentace
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- mapy širších vztahů I a II

Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.06.2015 02:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1485/11 pro Mgr. Jan Svoboda soudní exekutor

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573868 Náchod**

Kat.území: **701297 Babí u Náchoda** List vlastnictví: **4244**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Palkovič Martin, náměstí Republiky 6, 54901 Nové Město nad Metují	**770919/3723**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 369	**93**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Babí, č.p. 265, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 369**				
256/64	**364**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* **- Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

č. úvěru 1000/463919-02/14/01-001/00/R
- ve výši 2.400.000,-Kč
- budoucí dluhy do celkové výše 2.880.000,-Kč vzniklé do 20.5.2075

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	**Parcela: St. 369**	**V-8542/2014-605**
	Parcela: 256/64	**V-8542/2014-605**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.1000/463919-02/14/01-002/00/R ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Náchod**

V-8542/2014-605

Pořadí k **19.11.2014 09:27**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-8542/2014-605

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.1000/463919-02/14/01-002/00/R ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Náchod**

V-8542/2014-605

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-8542/2014-605

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.1000/463919-02/14/01-002/00/R ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Náchod**

V-8542/2014-605

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Nařízení exekuce**
  soudní exekutor Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc
  Palkovič Martin, náměstí Republiky 6, 54901 Nové Město nad Metují, RČ/IČO: 770919/3723
  Z-704/2015-605

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Náchodě 25 EXE-3007/2011 -18 ze dne 11.10.2011. Právní moc ke dni 30.05.2012. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2015. Zápis proveden dne 16.02.2015; uloženo na prac. Náchod**
Z-704/2015-605

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 369 **Z-568/2015-605**
Parcela: 256/64 **Z-568/2015-605**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 164 EX-1485/2011 -34 ze dne 20.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Náchod**
Z-568/2015-605

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc 164 EX-1485/2011. Právní moc ke dni 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2015. Zápis proveden dne 17.06.2015; uloženo na prac. Náchod**
Z-2810/2015-605

D *Jiné zápisy* – **Bez zápisu**

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 14.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne 15.01.2015.**
  V-8954/2014-605

Pro: **Palkovič Martin, náměstí Republiky 6, 54901 Nové Město nad Metují** *RČ/IČO:* **770919/3723**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
256/64	**73114**	**364**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.06.2015 02:55:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573868 Náchod**

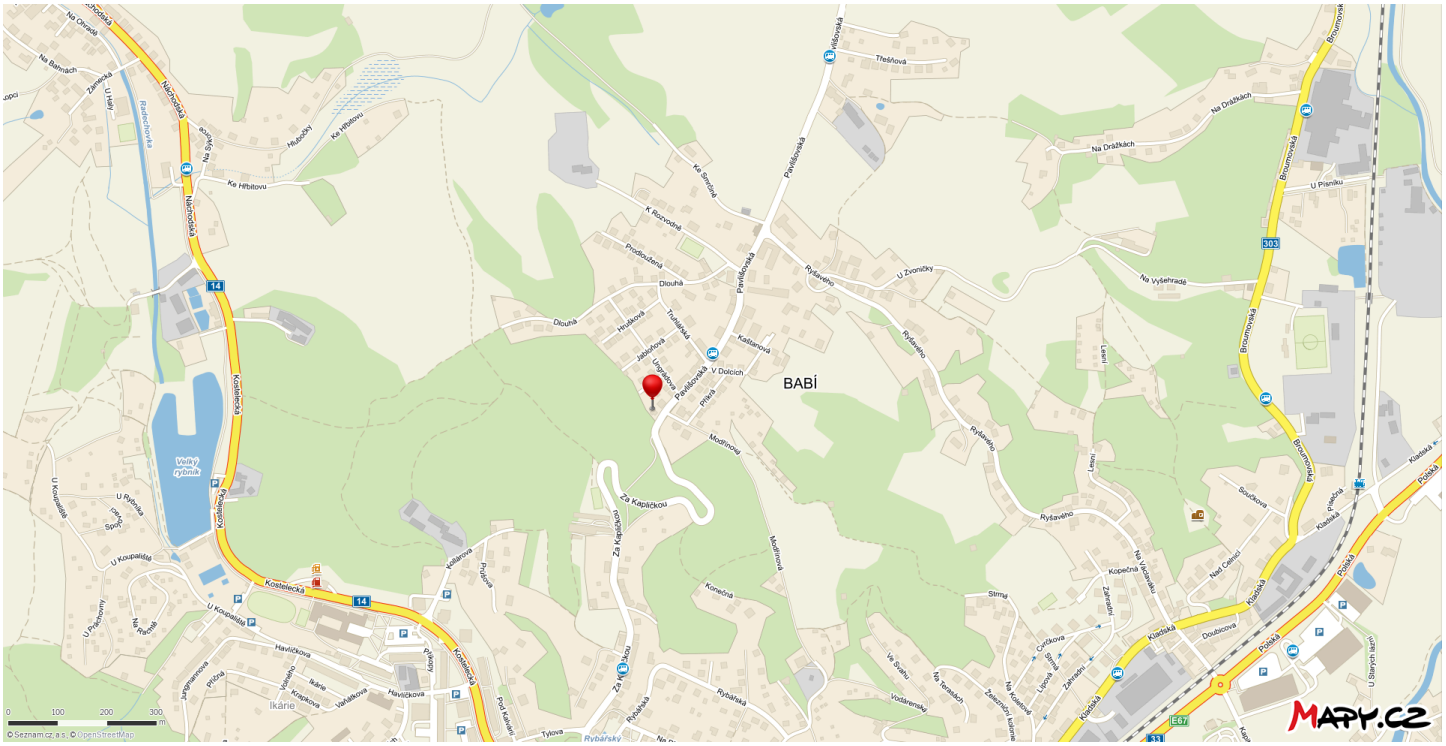
Kat.území: **701297 Babí u Náchoda** List vlastnictví: **4244**

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

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: 19.06.2015 03:12:41*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

519/2
256/44
256/28
111
256/43
112
519/9
521/18
377
4060
256/1
519/10
162
176
256/36
256/35
110
175
256/34
Tichá
109
183
256/26
256/30
263
108
256/20
256/29
174
369
256/64
124
256/24
256/18
123
256/23
94
256/22
125
256/21
256/7
256/5
126
256/4
69
256/3
65
68
435/10
136
258/2
157
362
258/12
258/15
387
4052
592/2
1985
592/1
1987
1982/1
0
10
20
30
40
50 m



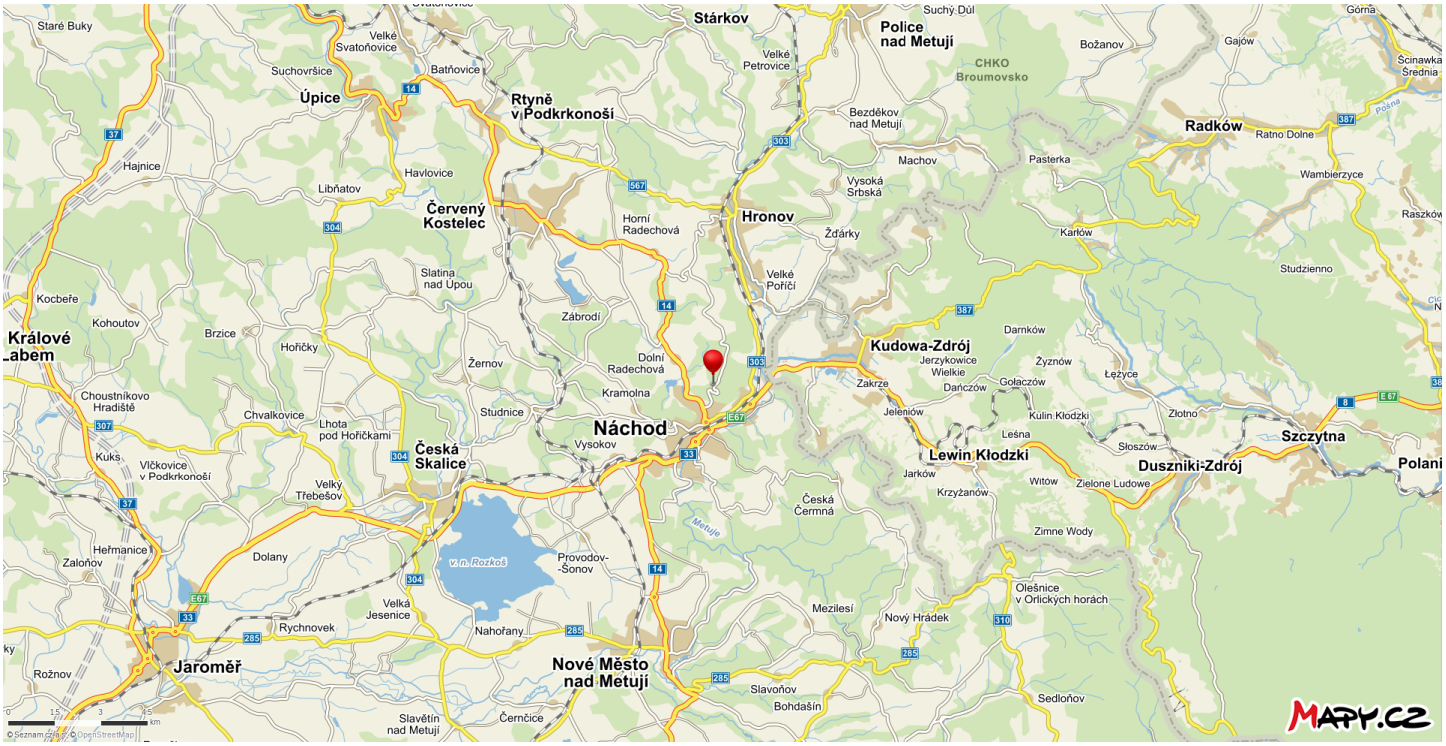
Pavlišovská 265, Náchod

Pavlišovská 265
547 01 Náchod – Babí
okres Náchod, kraj Královéhradecký

Trasa Výlet

GPS

50.4283044N, 16.1718497E



Pavlišovská 265, Náchod

Pavlišovská 265
547 01 Náchod – Babí
okres Náchod, kraj Královéhradecký

Trasa Výlet

GPS

50.4283044N, 16.1718497E