

Znalecký posudek č. 030-2016/3659

O ceně

p.p.č. 651/2 - ostatní plocha v obci a k.ú. Broumov, okres Náchod

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 2178 pro k.ú. 612766 - Broumov je zapsáno vlastnické právo pro

D.K.M. BROUMOV, spol. s r.o. v likvidaci, IČ: 25261525

Objednatel posudku:

**D.K.M. Broumov, spol. s r.o. v likvidaci
Zahradní 158, 550 01 Broumov Nové Město**

Posudek vypracoval dne 10. března 2016:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku D.K.M. BROUMOV, spol. s r.o. v likvidaci, IČ: 25261525, spisová značka C 10945 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu prostřednictvím sítě internet

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 3. března 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 651/2 - ostatní plocha v obci 573922 - Broumov, k.ú. 612766 - Broumov, okres Náchod

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. března 2016

Nález, výměry a ocenění

1 P.p.č. 651/2

Nález: Oceňovaný pozemek se nachází na okraji k.ú. Broumov při silnici směr Meziměstí, na rohu ulic "Alšova" a "Slévárenská". Autobusová zastávka vedle pozemku, železniční zastávka cca 50 m. Pozemek je rovinatý, vyrovnaní však bylo dosaženo násypem, přirozený terén má sklon směrem od silnice k železniční trati. Pozemek je částečně oplocený plotem z pletiva na ocelových sloupcích ve velmi špatném stavu a je zarostlý náletovými dřevinami, převážně dub, bříza, vrba, topol, stáří cca 15-20 let a dále menšinově jehličnaté smrk a borovice stáří cca 15 let, místy vtroušené smrky stáří cca 5 let. Na pozemku se nachází stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Stavba je provedena z plynosilikátových bloků se stropem z keramických desek Hurdis, je však zcela zdevastovaná, strop na hranici zřícení, zdivo se rozpadá. Stavba cenu pozemku snižuje, neboť bude nutno provést demolici a likvidaci. Podle územního plánu města je pozemek určen pro výrobu a skladování - lehký průmysl, řemeslná výroba, skladování. Ocenění je provedeno porovnáním se skutečně realizovanými obchody v obci, potřebné údaje získány dálkovým přístupem do KN a porovnáním s nabídkou obdobných pozemků v místě.



Vjezd na pozemek z ulce "Slévárenská"



Spodní část pozemku na násypu

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnícká osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	651/2 - ostatní plocha	2 174
Celková výměra		2 174

Ocenění:

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Skutečně realizovaný prodej z konkurzní podstaty

Pozemek: 1054, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

512.950,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2015. Zápis proveden dne 09.12.2015. V-8836/2015-605

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 247/4, LV 10001
265/3, LV 10001
266, LV 10001
1054, LV 10001

Kupní cena 512 950,00 Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební pro bydlení a rekreaci (dle ÚP)
Vlastnictví jiné

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1054 - ostatní plocha	995
2	247/4 - orná půda	3 000
3	265/3 - ostatní plocha	102
4	266 - trvalý travní porost	1 270
Celková výměra		5 367

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Dopravní dostupnost	-15	-15	
2	Využitelnost	+5	+5	
3	Zátěže na pozemku	+5	+5	
4	Právní vady (konkurz)	-20	-20	
K _f = 0,85 x 1,05 x 1,05 x 0,80 =				0,7497

⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 512\,950,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 5\,367,00 \text{ m}^2 \times 2\,174,00 \text{ m}^2 / 0,7497 = \mathbf{277\,150,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Skutečně realizovaný prodej

Pozemek: **247/3, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **309.200,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2015. Zápis proveden dne 17.12.2015. **V-9264/2015-605**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **247/3, LV 10001**
265/1, LV 10001
265/2, LV 10001

Kupní cena

309 000,00 Kč

K_u = **1,00**

koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek

stavební pro bydlení a rekreaci (dle ÚP)

Vlastnictví

jiné

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	247/3 - orná půda	1 165
2	265/1 - trvalý travní porost	1 288
3	265/2 - ostatní plocha	639
Celková výměra		3 092

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Dopravní dostupnost	-15	-15	
2	Využitelnost	+5	+5	
3	Zátěže na pozemku	+5	+5	
4	Právní vady	0	0	
K _f = 0,85 x 1,05 x 1,05 x 1,00 =				0,93713

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 309\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 3\,092,00 \text{ m}^2 \times 2\,174,00 \text{ m}^2 / 0,93713 = 231\,835,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 3

Skutečně realizovaný prodej z konkurzní podstaty

Pozemek: 254/1, LV 2547

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 367.450,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.11.2015. Zápis proveden dne 26.11.2015. V-8697/2015-605

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 54/3, LV 2547
254/1, LV 2547
260/1, LV 2547
262/1, LV 2547

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 257.450,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne 10.11.2015. V-7966/2015-605

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 254/1, LV 2547
260/1, LV 2547
262/1, LV 2547

Kupní cena 624 900,00 Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební pro bydlení a rekreaci (dle ÚP)
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	254/1 – zahrada	324
2	260/1 - trvalý travní porost	1 591
3	262/1 - trvalý travní porost	3 234
4	54/3 - zastavěná plocha a nádvoří	166
Celková výměra		5 315

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Dopravní dostupnost	-15	-15	
2	Využitelnost	+5	+5	
3	Zátěže na pozemku	+5	+5	
4	Právní vady	-20	-20	
$K_f = 0,85 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,80 =$				0,7497

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná

hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 624\,900,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 5\,315,00 \text{ m}^2 \times 2\,174,00 \text{ m}^2 / 0,7497 = \mathbf{340\,941,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) 1



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 4

Pozemky k zastavění Broumov

rovinatý, pěkný poz. o výměře 4 718 m² s dobrým příjezdem, v okrajové části obce, vhodný k zastavění. Voda, el., a odpady vedou u hranice pozemků. V dosahu zákl. škola i občanská vybavenost. Pěkná, přírodní lokalita / Broumovské stěny /. Příjemná cena.

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka T37-15Z379

Datum zpracování 10.03.2016

Nabídková cena **160,00 Kč**

K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **určen k zastavění (dle ÚP)**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem 4718 m ² , cena uvedena za 1 m ²	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Dopravní dostupnost	-15	-15	
2	Využitelnost	+5	+5	
3	Zátěže na pozemku	+5	+5	
4	Právní vady	0	0	
K _f = 0,85 x 1,05 x 1,05 x 1,00 =				0,93713

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 160,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 1,00 \text{ m}^2 \times 2\,174,00 \text{ m}^2 / 0,93713 = \mathbf{334\,058,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

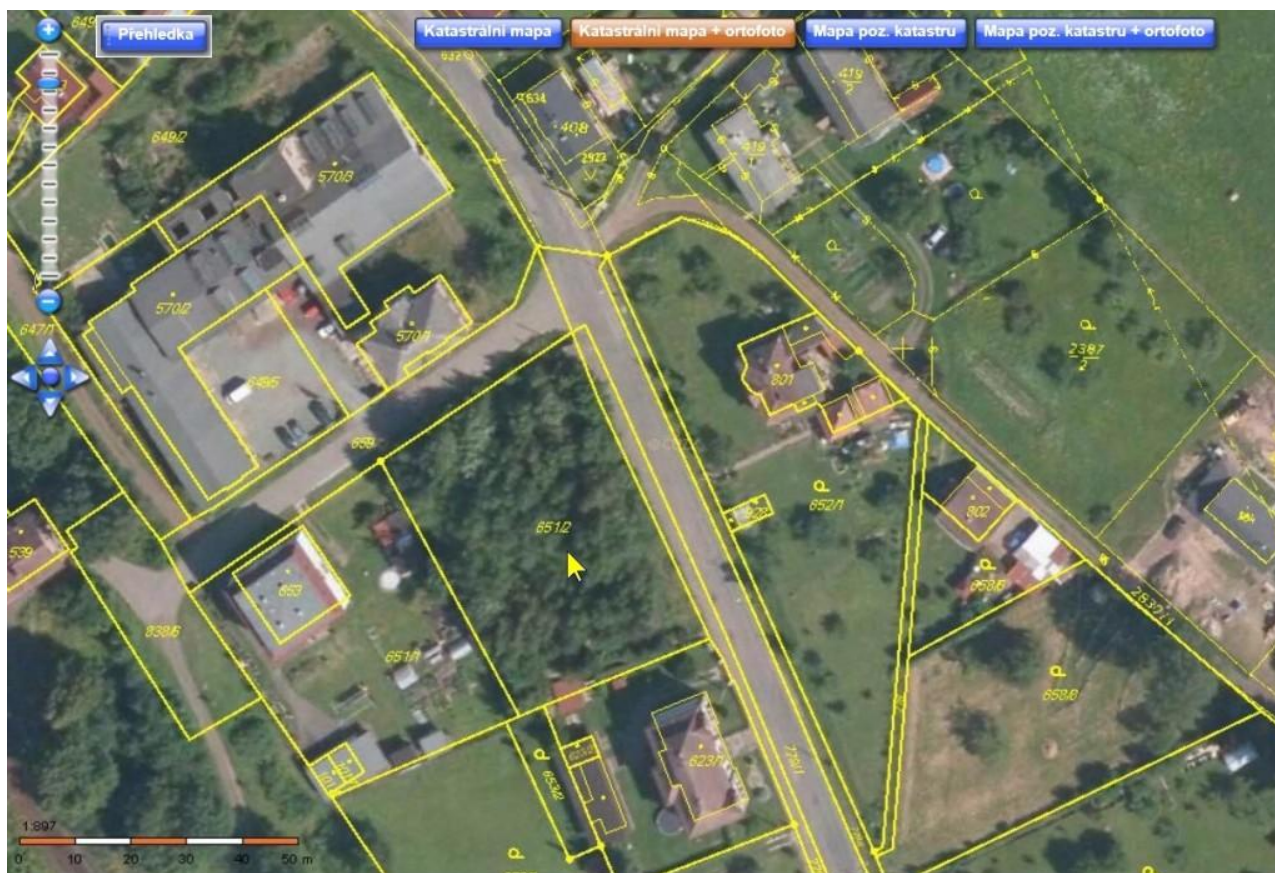
Vzorek 1	277 150,00 Kč
Vzorek 2	231 836,00 Kč
Vzorek 3	340 941,00 Kč
Vzorek 4	334 060,00 Kč

Vážený průměr hodnot 295 997,00 Kč

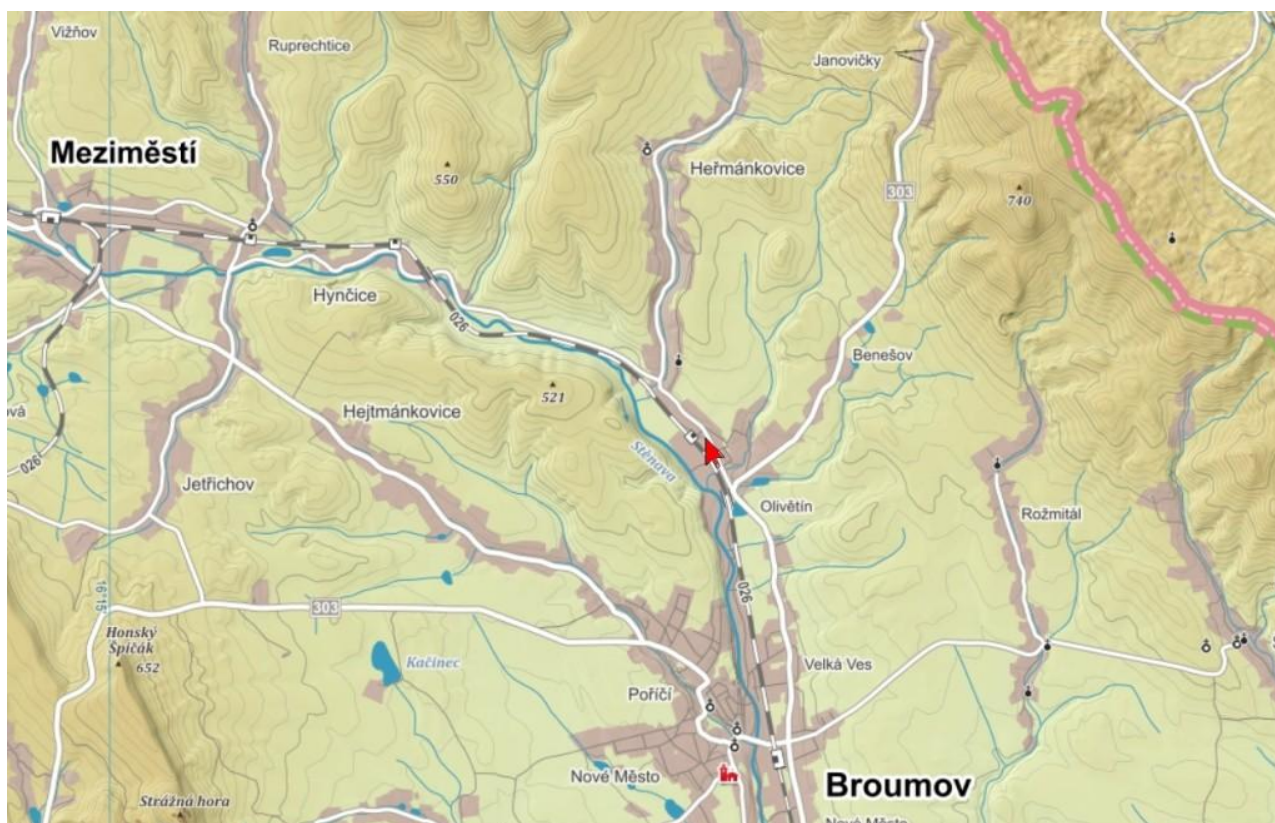
Odhad tržní hodnoty p.p.č. 651/2

296 000,00 Kč

2 Podklady



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Broumov a okolí



Severní část okresu Náchod

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena p.p.č. 651/2 - ostatní plocha v obci a k.ú. Broumov, okres Náchod, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. března 2016

296 000,00 Kč

slovy:

dvěstědevadesátšesttisíc Kč

V Třebířichách, dne 10. března 2016



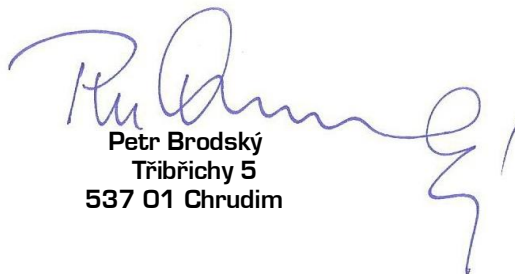
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 030-2016/3659 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016030.

V Třebřichách, dne 10. března 2016



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim