

Vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 110-2012/3265

O ceně budovy č.p. 26 na p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 344/3 - trvalý travní porost v obci Teplice nad Metují, místní část a katastrálním území Zdoňov, okres Náchod

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 58 pro k.ú. Zdoňov je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o., IČ: 49813315

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužníka RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o.
KSHK 41 INS 11321/2012
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 17. prosince 2012:

Petr Brodský, Třebířichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 8 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka **RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ s.r.o., IČ: 49813315, spisová značka KSHK 41 INS 11321/2012 vedena u Krajského soudu v Hradci Králové, konkurs prohlášen 15.10.2012**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- informace z realitního trhu zjištěné z veřejně dostupných zdrojů
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 14.11.2012. Současné byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je budova č.p. 26 na p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 344/3 - trvalý travní porost v obci Teplice nad Metují, místní část a katastrálním území Zdoňov, okres Náchod
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 17. prosince 2012

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Rekreační chalupa č.p. 26

Nález: Budova č.p. 26 je v katastru nemovitostí evidována jako objekt bydlení, skutečný stav ale odpovídá rekreační chalupě a tak byl také objekt užíván. Jedná se o stavbu stáří nejméně 100 let, zděnou z převážně kameného zdiva s trémovým stropem nad původní obytnou částí a klenbami nad původní hospodářskou částí a se stodolou pod jedním zastřešením, bez účelově využitého podkroví. V objektu se nachází vstupní chodba, vlevo dvě obytné místnosti s krbem a kamny na uhlí, provedena prkenná podlaha, z druhé místnosti vstup do malé kuchyňky, vpravo od chodby se nachází komora, uprostřed místnost sloužící jako provizorní sauna a dále záchod bez obkladů a sprchový kout. Okna provedena dvourámová s okenicemi, dveře náplňové. Zavedena je městská voda, odpad sveden do vyvážecí jímky. Střešní krytina je provedena z vlnitých azbestocementových desek, bez okapů a bez bleskosvodu. Stavba může sloužit jako rekreační objekt, k trvalému bydlení je však s ohledem na vybavení nevhodná. Technický stav bez viditelných stavebních závad.

Výměry:

Zastavěná plocha: $9,96 \times 12,65 + 0,63 \times 7,13 + 8,9 \times 9,01 = 210,7 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $(9,96 \times 12,65 + 0,63 \times 7,13 + 8,9 \times 9,01) \times (2,5 + 7,64) / 2 = 1.068,12 \text{ m}^3$

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce - bez izolací	P	0,08200	100	0,46	0,03772
02 Svislé konstrukce - kámen, smíšené	P	0,21200	100	0,46	0,09752
03 Stropy - trémové, klenbové	P	0,07900	100	0,46	0,03634
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,03400	100	1,00	0,03400
06 Klempířské konstrukce	Ch	0,00900	100	0,00	0,00000
07 Vnitřní omítky	S	0,05800	60	1,00	0,03480
07 Vnitřní omítky	Ch	0,05800	40	0,00	0,00000
08 Fasádní omítky	S	0,02800	60	1,00	0,01680
08 Fasádní omítky	Ch	0,02800	40	0,00	0,00000
09 Vnější obklady	Ch	0,00500	100	0,00	0,00000
10 Vnitřní obklady	Ch	0,02300	100	0,00	0,00000
11 Schody - měkké dřevo	P	0,01000	100	0,46	0,00460
12 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
13 Okna - dvourámová	P	0,05200	100	0,46	0,02392
14 Podlahy obyt. místn. - prkna	P	0,02200	100	0,46	0,01012
15 Podlahy ostat. místn. - kamenná dlažba	P	0,01000	100	0,46	0,00460
16 Vytápění - lokální	P	0,05200	100	0,46	0,02392
17 Elektroinstalace	S	0,04300	100	1,00	0,04300
18 Bleskosvod	Ch	0,00600	100	0,00	0,00000
19 Rozvod vody	S	0,03200	100	1,00	0,03200
20 Zdroj teplé vody	S	0,01900	100	1,00	0,01900
21 Instalace plynu	Ch	0,00500	100	0,00	0,00000
22 Kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
23 Vybavení kuchyní	Ch	0,00500	100	0,00	0,00000
24 Hygienické vybavení	S	0,04100	100	1,00	0,04100
25 Záchod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
26 Ostatní	S	0,03400	10	1,00	0,00340
26 Ostatní - pouze okenice	Ch	0,03400	90	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,6017
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

2.2 Venkovní úpravy

Nález: Příslušenstvím budovy jsou přípojky vody, kanalizace a elektro, dále odpadní jímka, zpevněná plocha (kamenné zápraží) a atypická rampa pro kontrolu spodku vozidel.

2.3 Pozemky

Nález: Pozemek zastavěný domem č.p. 26 a pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Tento pozemek ve skutečnosti tvoří funkční celek se stavbou č.p. 26 a zastavěným pozemkem. Pozemek je částečně podmačen. V místě není možnost napojení na kanalizaci a plyn, umístění v turisticky zajímavé lokalitě.

Obec: Teplice nad Metují, 1.747 obyv.

Parcela	Výměra
22 - zastavěná pl.	261 m2
344/3 - trvalý tr.p.	452 m2
Celkem pozemky	713 m2

- 2.4 **Ocenění:** Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě, kde byly nalezeny celkem tři obpovídající nabídky. Nabídkové ceny jsou pro porovnání upraveny koeficientem pro věrohodnost inzerce (délka trvání nabídky), dále je provedena úprava na srovnatelný stav a vybavení nemovitosti a velikost a kvalitu pozemků.

Porovnávací objekt č. 1	
Rodinný dům /chalupa 7+2, totální přestavba z bývalé stodoly, dvě bytové jednotky možno užívat odděleně, úplné vybavení, pozemek celkem 700 m2, zastavěná plocha 235 m2	
Nabídková cena	1 590 000,00 Kč
Zastavěná plocha	235
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,85
Upravená cena porovnávací nemovitosti	1 351 500,00 Kč
Cena za 1 m2 užitné plochy	5 751,00 Kč
Úprava ceny - technický stav a vybavení	1,3
Úprava ceny - využitelnost	1,2
Úprava ceny - pozemky ve funkčním celku	1
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	3 687,00 Kč

Porovnávací objekt č. 2	
Rodinný dům /chalupa 4+1 + 2x místnost v podkroví nevytápěná (letní pobyt), částečná rekonstrukce, ÚT pevná paliva, garáž, stodola, vodovod, odpadní jímka, pozemek celkem 1000 m2, zastavěná plocha 258 m2	
Nabídková cena	1 200 000,00 Kč
Zastavěná plocha	258
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,85
Upravená cena porovnávací nemovitosti	1 020 000,00 Kč
Cena za 1 m2 užitné plochy	3 953,00 Kč
Úprava ceny - technický stav a vybavení	1,1
Úprava ceny - využitelnost	1,1
Úprava ceny - pozemky ve funkčním celku	1,1
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	2 970,00 Kč

Porovnávací objekt č. 3	
Rodinný dům /chalupa 3+kk, podkroví vhodné k přestavbě, ÚT pevná paliva, voda městská, odpadní jímka, 2x garáž + vedlejší prostory, pozemek celkem 2300 m2, zastavěná plocha 189 m2	
Nabídková cena	1 290 000,00 Kč
Zastavěná plocha	189
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,85
Upravená cena porovnávací nemovitosti	1 096 500,00 Kč
Cena za 1 m2 užitné plochy	5 802,00 Kč
Úprava ceny - technický stav a vybavení	1,1
Úprava ceny - využitelnost	1,1
Úprava ceny - pozemky ve funkčním celku	1,3
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	3 688,00 Kč

Rekapitulace

Porovnávací č. 1	3 687,00 Kč
Porovnávací č. 2	2 970,00 Kč
Porovnávací č. 3	3 688,00 Kč
Průměr	3 448,33 Kč
Zastavěná plocha oceňované budovy	210,7
Obvyklá cena oceňované budovy	730 000,00 Kč

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU


- 3.1 Cena budovy č.p. 26 na p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 344/3 - trvalý travní porost v obci Teplice nad Metují, místní část a katastrálním území Zdoňov, okres Náchod, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 17. prosince 2012

730.000,00 Kč

Slovy: =Sedmsetřicetisíckorunčeských=

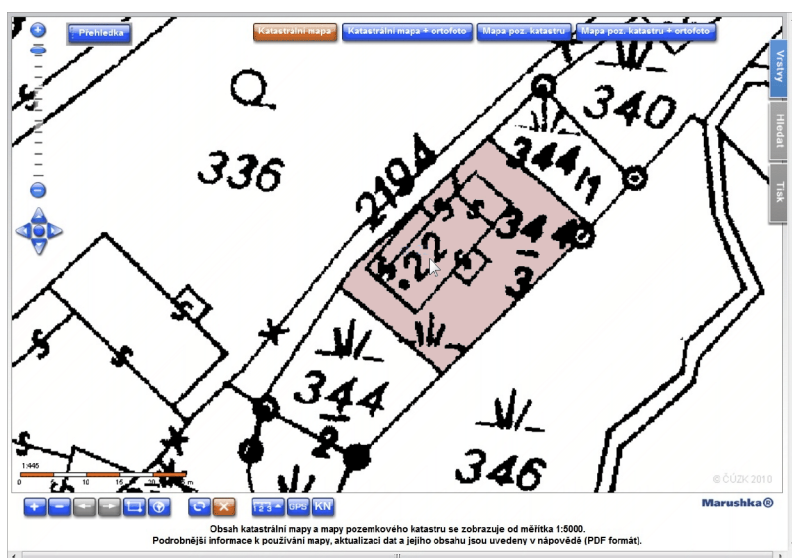
V Třebřichách, dne 17. prosince 2012



Dokumentace



Č.p. 26 ve Zdoňově



Katastrální mapa



Okolí města Teplice nad Metují

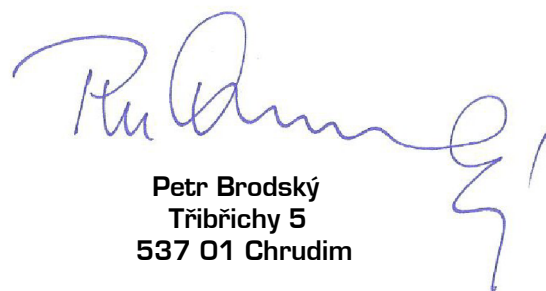
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 110-2012/3265

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2012110

V Třebřichách, dne 17. prosince 2012



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim