

## Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 772-61/2020

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Bytová jednotka - byt</b>		
<b>Název nemovité věci:</b>	Jednotka č. 682/3, byt, v bytovém domě čp. 682 na pozemku p.č. st. 910, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu čp. 682 a na pozemku p.č. st. 910, to vše v k.ú. Náchod obce Náchod.		
<b>Bytová jednotka číslo:</b>	682/3	<b>v bytovém domě č.p.:</b>	682
<b>Na pozemku parc. č.:</b>	St. 910	<b>s pozemky:</b>	St. 910
<b>včetně spoluvlastnického podílu:</b>	4 000 / 60 490 na společných částech domu a pozemku		
<b>Katastrální území:</b>	Náchod	<b>LV č.:</b>	8322, 8223
<b>Kraj:</b>	Královéhradecký	<b>Okres:</b>	Náchod
<b>Obec:</b>	Náchod	<b>Část obce:</b>	Náchod
<b>Ulice:</b>	Pražská	<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSČ:</b> 54701



**Vlastník jednotky:** Veronika Menclová, Mlýnská 178, 51773 Opočno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
**Vlastník pozemku:** Veronika Menclová, Mlýnská 178, 51773 Opočno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### OBJEDNATEL

**Adresa:** **EURODRAŽBY.CZ a.s.**  
Čimická 780/61, 18100 Praha 8  
IČ: 02777339  
DIČ: CZ02777339

### ZHOTOVITEL

**Adresa:** **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**  
Chelčického 686, 533 51 Pardubice  
**Telefon:** 735038308  
**e-mail:** info@zuom.cz  
IČ:02777339  
DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Určení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**700 000 Kč**

**Datum místního šetření:** 7.3.2020  
**Počet stran:** 19 stran včetně příloh

**Stav ke dni :** 7.3.2020

**V Pardubicích dne 13.3.2020**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## **1. ÚVOD**

### **ZNALECKÝ ÚKOL**

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

### **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti zástupce nájemce p. Karvaye a mělo standardní průběh.

### **URČENÍ OBVYKLÉ CENY**

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjádřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

**3. NÁLEZ A OCENĚNÍ****SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Náchod, Náchod	Počet obyvatel: 19 979
KÚ: Náchod	Ulice: Pražská	Číslo popisné: 682

Bytová jednotka	stávající stav
Dispozice jednotky:	2+kk
Podlaží:	1. NP
Orientace:	JV
Vytápění:	lokální - plyn
Podlahová plocha:	44,54 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha:	44,54 m <sup>2</sup>
Garáž v objektu (počet stání):	ne
Stáří / další životnost:	100
Opotřebení celkové:	60,00 %
Rozestavěnost:	100,00 %
Technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2000
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> soc. zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuch. linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 4
Počet bytových / nebytových jednotek	12 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 910
Celková výměra pozemku:	281 m <sup>2</sup>
Energetický průkaz stavby:	
Technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2000
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné
Prodejnost nemovité věci:	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Zákaz zcizení nebo zatížení
Pojištění proti povodni:	není nutné

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Náchod se nachází ve střední části okresu, v bezprostřední blízkosti hraničního přechodu do Polska. Spojení s okolím po státních silnicích ve směru na Hronov (9 km), Českou Skalici (10 km) a Nové Město nad Metují (9 km). V místě je železniční stanice na frekventované trati Týniště nad Orlicí – Meziměstí. Ve městě je úplná občanská vybavenost včetně orgánů státní správy.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části města, u hlavního průtahu městem, cca 50 m za kruhovým objezdem u restaurace Slavie, nalevo u silnice ve směru na Polsko. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech bez izolace, svislé konstrukce zděné tl. 60 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda vápenocementová, schody betonové, el. instalace 230/400 V, bleskosvod.

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP napravo od vstupu a je orientován do Pražské ulice. Vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s PVC a z keramické dlažby, vytápění lokální plynovými kamny, rozvod studené a teplé vody, kanalizace od zařizovacích předmětů, ohřev TUV v el. bojleru, kuchyňská linka bez spotřebičů, vnitřní hygienické vybavené tvoří vana, umývadlo a WC ve zděném bytovém jádru.

Dispozice bytu je 2+kk. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. Údržba je však dlouhodobě zanedbaná.

Opořebení bytu je výrazně vyšší než odpovídá stáří provedené modernizace, v bytě se výrazně negativně projevuje vlhkost na stěnách a je zde plíseň.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 4	Počet bytových/nebytových jednotek: 12 / 0

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

**Podle sdělení při místním šetření byl dosavadní nájemní vztah ukončen.**

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s. Praha, zákaz zcizení a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 8322 pro k.ú. Náchod.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod
Obec:	573868 Náchod	Katastrální území:	701262 Náchod
Ulice:	Pražská	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
FO RČ: 945604/3674	Veronika Menclová	Mlýnská 178, 51773 Opočno	1 / 1
<b>Stavby na LV 8223</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Náchod	Bytový dům	č.p. 682	na pozemku p.č. St. 910
<b>Jednotky na LV 8322</b>			
	Číslo jednotky: 682/3	Spoluvlastnický podíl: 4 000 / 60 490	Byt
<b>Pozemky na LV 8223</b>			
St. 910	Stavební parcela	Parcela KN	281 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří



## 4. VÝPOČTY

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	9,18 m <sup>2</sup>	1,00	9,18 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	16,14 m <sup>2</sup>	1,00	16,14 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	15,16 m <sup>2</sup>	1,00	15,16 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	byt	4,06 m <sup>2</sup>	1,00	4,06 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>44,54 m<sup>2</sup></b>		<b>44,54 m<sup>2</sup></b>

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	44,54
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	44,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 024 434
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>409 774</b>

### Výpočet hodnoty pozemků


#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je rovinný a je zcela zastavěn stavbou bytového domu. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

##### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 910	281	4 000 / 60 490
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>281</b>	

### Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Byt Náchod							
Byt v panelovém zatepleném bytovém domě, 1+1 s balkonem, v 1. NP domu s výtahem, 44 m <sup>2</sup> . Dispozice: vstupní chodba, 1 obytná místnost, balkon, kuchyňský kout s jídelnou, koupelna, WC a komora. K bytu náleží sklepní kóje. Vytápění je ústřední teplovodní dálkové. Bytová jednotka má zrekonstruované zděné jádro. Dům je po revitalizaci - plastová okna, fasáda, balkony, vstupní dveře.						Náchod - Staré Město nad Metují, ul. Modrá	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní části města - koeficient 1,05; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez zátěže od dopravy - koeficient 0,80;							

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní části města 1,05; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - bez zátěže od dopravy 0,8;

panelový zateplený bytový dům	44,00	1. NP / 6	1+1	1 100 000	25 000	0,60	15 000
-------------------------------------	-------	-----------	-----	-----------	--------	------	--------

## Byt Náchod

Náchod, ul. Raisova

Byt ve zděném bytovém domě, 2+1 s lodžii, ve 2. NP. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, jídelna, předsíň, koupelna, WC a lodžie. K bytu náleží dva sklepy. Byt je v původním udržovaném stavu, zděné bytové jádro, dům je udržovaný.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez zátěže od dopravy - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - bez zátěže od dopravy 0,8;

zděný bytový dům	57,00	2. NP / 5	2+1	1 690 000	29 649	0,58	17 196
---------------------	-------	-----------	-----	-----------	--------	------	--------

## Byt Náchod

Náchod, ul. Pražská

Byt ve zděném bytovém domě, 2 +1, 53 m<sup>2</sup>, nachází se ve 4. NP domu bez výtahu, dům je po částečné revitalizaci (zateplení obvodového pláště, plastová okna, vstupní dveře). Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, umakartové bytové jádro. Dispozice: vstupní chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, kuchyňka s jídelnou a 2x pokoj. K bytu náleží zděný sklep. Vytápění a ohřev teplé vody dálkově horkovodem.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - mírnější dopad negativního vlivu dopravy - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - mírnější dopad negativního vlivu dopravy 0,9;

zateplený zděný bytový dům	53,00	4. NP / 4	2+1	1 590 000	30 000	0,63	18 900
-------------------------------	-------	-----------	-----	-----------	--------	------	--------

## Byt Náchod

Náchod, ul. Komenského

Byt ve zděném zatepleném bytovém domě, 2+1 s balkonem, 56 m<sup>2</sup>, ve 4. NP. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň s jídelním koutem, ložnice, obývací pokoj, koupelna, WC a balkon. Dům je po revitalizaci (okna, zateplení, fasáda, střecha, vchodové dveře, stoupačky). Byt je v původním udržovaném stavu, umakartové bytové jádro. K bytu náleží sklepní kóje. Vytápění a dodávka TUV je dálkově pro celý dům.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez negativních vlivů dopravy - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - bez negativních vlivů dopravy 0,8;

zděný zateplený	56,00	4. NP	2+1	1 499 000	26 768	0,60	16 061
-----------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

bytový dům			
Variační koeficient před úpravami:	7,43 %	Variační koeficient po úpravách:	8,61 %
Započitatelná plocha:	44,54 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	15 000 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	668 100 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 789 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	747 782 Kč
Maximální jednotková cena:	18 900 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	841 806 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>16 800 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>748 272 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální zastavěné části bývalého okresního města u velmi rušné komunikace procházející obcí (hlavní tah na PLR).

Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, byt je po částečné modernizaci, avšak dlouhodobě neudržovaný. Cenu bude dále výrazně negativně ovlivňovat orientace hlavních místností do rušné komunikace.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka srovnatelných nemovitostí mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v posledním období stabilizovaly.

Výše zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

### Silné stránky nemovité věci

Menší dobře prodejný a pronajímatelný byt.

### Slabé stránky nemovité věci

Umístění u velmi rušné komunikace, výrazně zanedbaná údržba.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	748 272 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	409 774 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>700 000 Kč</b>

Slovy: sedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.3.2019

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 772-61/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8322 ze dne 30.1.2020.	2
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	2

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2020 21:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 8322

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Menclová Veronika, Mlýnská 178, 51773 Opočno

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
682/3	byt	vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.	byt.z.	4000/60490

Vymezeno v:

Budova Náchod, č.p. 682, byt.dům, LV 8223

na parcele St. 910, LV 8223

Parcela St. 910 zastavěná plocha a nádvoří

281m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- na pohledávky ze smlouvy o úvěru č.0565605189 do výše 898.000,-Kč

- na další pohledávky vzniklé do 15.9.2051 do výše 1.796.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 682/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.

ZN/0565605189 ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016

13:09:31. Zápis proveden dne 16.05.2016.

V-2874/2016-605

Pořadí k 21.04.2016 13:09

o Zákaz zcizení

podle článku 4.3 smlouvy po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 682/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.

ZN/0565605189 ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016

13:09:31. Zápis proveden dne 16.05.2016.

V-2874/2016-605

Pořadí k 21.04.2016 13:09

D Poznámky a další obdobné údaje

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

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2020 21:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573868 Náchod  
Kat.území: 701262 Náchod List vlastnictví: 8322  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

Menclová Veronika, Mlýnská 178, 51773 Opočno, RČ/IČO:

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové 45 INS-6819/2019 -A-6 ze dne 27.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2019 18:06:25. Zápis proveden dne 30.05.2019; uloženo na prac. Náchod  
Z-1706/2019-605

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016 13:33:06. Zápis proveden dne 16.05.2016.

V-2876/2016-605

Pro: Menclová Veronika, Mlýnská 178, 51773 Opočno

RČ/IČO:

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

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.01.2020 22:00:17

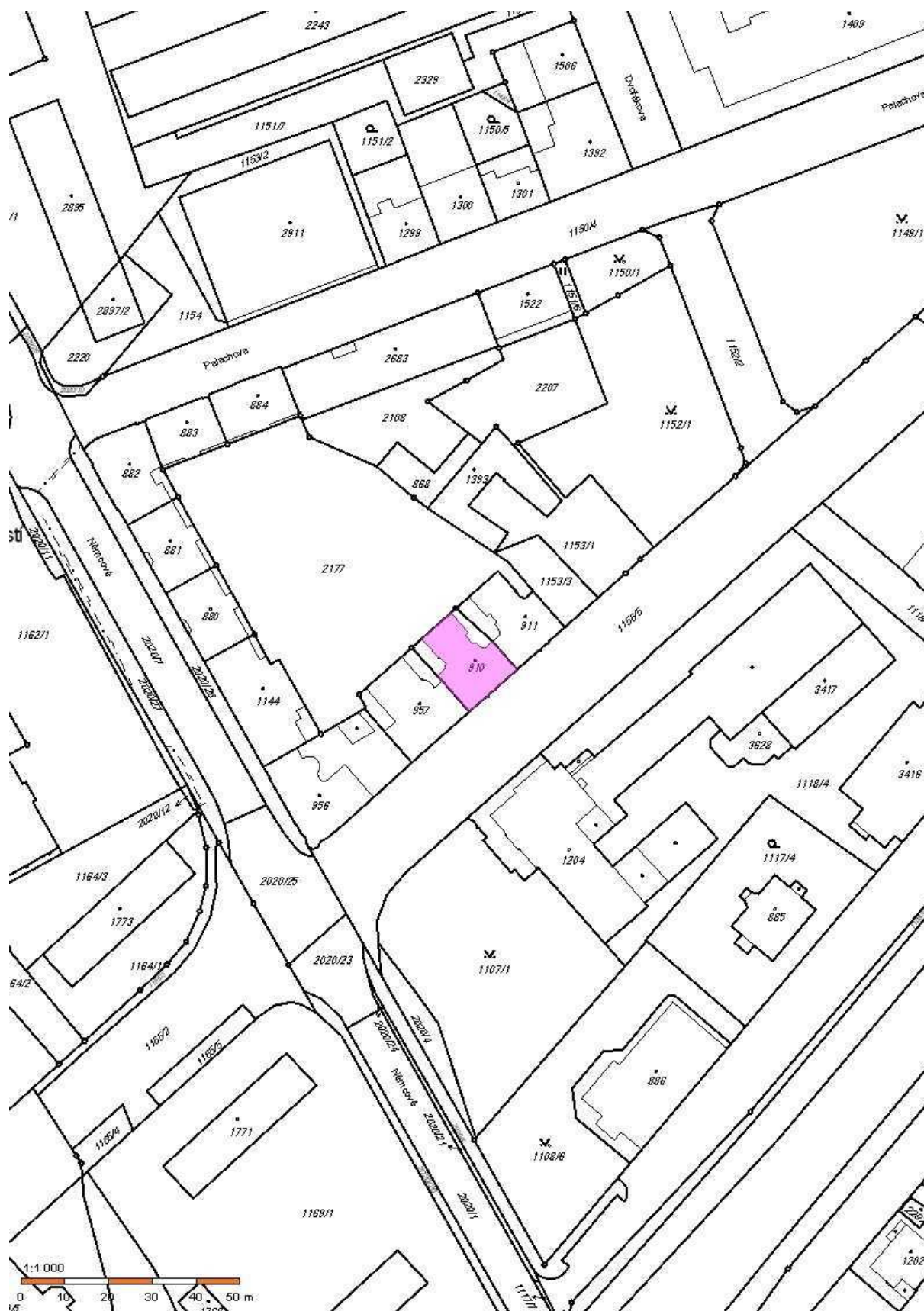
Podpis, razítko:

Řízení PŮ: .....

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

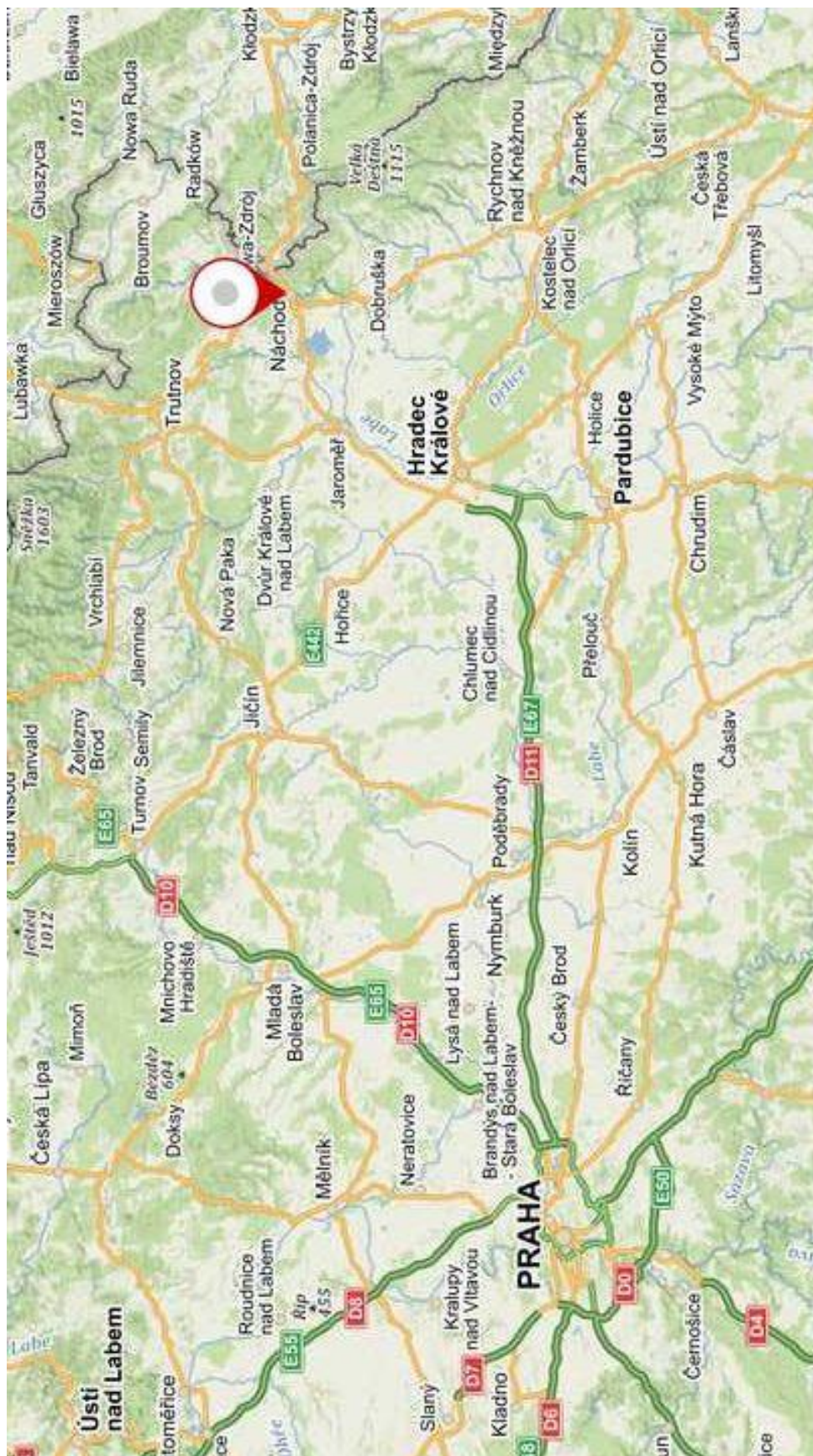


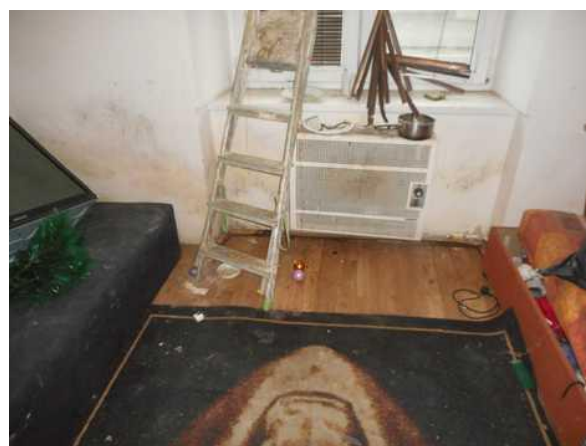


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

---

