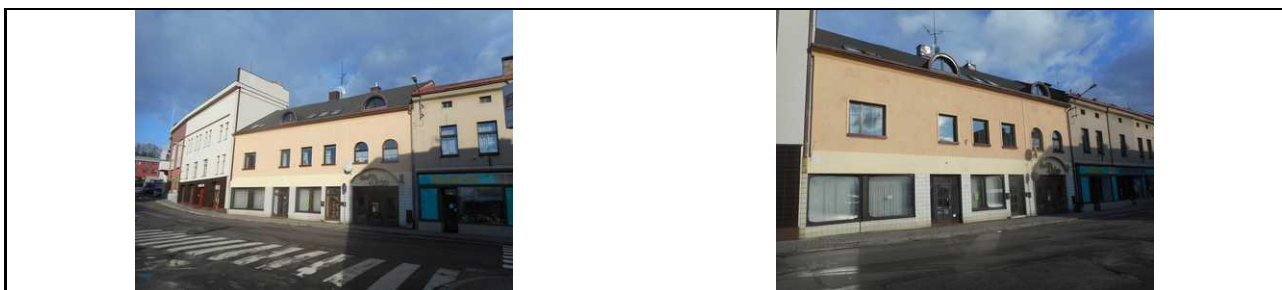


Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 767-56/2020***

Předmět ocenění:	Rodinný dům - s nebytovými prostory		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 285, součástí je stavba Červený Kostelec, čp. 254, rodinný dům, to vše v k.ú. Červený Kostelec obce Červený Kostelec.		
Číslo popisné:	254	Na pozemku parc. č.:	St. 285
Pozemky parc. č.:	St. 285		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Červený Kostelec	LV č.:	3591
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec	Část obce:	Červený Kostelec
Ulice:	Sokolská	Číslo orientační:	PSČ: 54941



Vlastník stavby: Zdeněk Hejna, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Zdeněk Hejna, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí, 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

4 600 000 Kč

Datum místního šetření: 25.2.2020
Počet stran: 24 stran včetně příloh

Stav ke dni : 25.2.2020

V Pardubicích dne 9.3.2020

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 jednoho z bytů pana Ryšavého. Nebylo možné prohlédnout byty ve 2.NP.

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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 nepronajímají 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 přikládána 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² 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 sniženou 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)

Vyjadřuje 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.

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

Kraj:	Královéhradecký	Obec, část obce:	Červený Kostelec, Červený Kostelec	Počet obyvatel:	8 352
KÚ:	Červený Kostelec	Ulice:	Sokolská	Číslo popisné:	254

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/2/ANO	
Počet bytových jednotek / typy	3	3+kk, 3+kk, 1+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	324 m ²	
Obestavěný prostor:	2 539 m ³	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	324 m ²	
Započitatelná plocha	504,87 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	288,69 m ²	225,73 m ²
Stáří / další životnost:	90	
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	řadový vnitřní		
Forma užívání:	bydlení a podnikání		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí	1997
Provedené dílčí rekonstrukce:	☒ střecha	☐ fasáda, zateplení	☒ okna, dveře ☒ ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Ostatní právní omezení
Pojištění proti povodni:	doporučuji

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 červený Kostelec se nachází západním okraji okresu Náchod, ve vzdálenosti cca 12 km od okresního města. Je dopravně dostupné po silnici I. třídy č. 14 ve směru Náchod - Trutnov, která městem prochází a po železnici na trati Hradec Králové - Trutnov. Ve městě je úplná občanská vybavenost.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány v centrální zastavěné části města, cca 50 m jižně od náměstí, proti autobusovému nádraží, v souvislé zástavbě podél ulice Sokolská. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a plynu. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Úzké centrum - jiný typ zástavby

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř

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

Jedná se o vnitřní řadový dům bez podsklepení, se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z bonského šindele, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda stěrková, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody teracové, dveře plné, náplňové a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, výlohy v restauraci dřevěné, podlahy betonové, s textilním povrchem, z keramické dlažby a teracové, vytápění ústřední teplovodní, samostatný plynový kotel pro byty a samostatný plynový kotel pro restauraci - nefunkční, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, kanalizace od zařizovacích předmětů, přívod plynu ke kotlům ÚT, vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky a el. sporáky, hygienické vybavení sestává z van, umývadel, sprchového koutu a WC, je osazena klimatizace.

Dům pochází z roku 1930. V roce 1997 byla provedena částečná rekonstrukce. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Nebytové prostory v 1. NP vyžadují částečnou rekonstrukci - zejména povrchy podlah, dále je nutné vyměnit nebo opravit střešní okna.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1930

Dílčí rekonstrukce v r. 1997

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1114/1

Využití: ☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☒ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1114/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Královéhradecký kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

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

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy ani nebyly podány informace o výši nájemného.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby 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
Rok zaplavení:	Rozsah poškození:	

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti se sice nenacházejí v rizikové záplavové zóně, avšak když dojde ke zvýšení hladiny vody, tak kanalizací dochází k průniku vody do nebytových prostor v 1. NP.

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.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech váznou zástavní práva smluvní ve prospěch České spořitelny a.s. Praha, a z rozhodnutí správního orgánu, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 3591 pro k.ú. Červený Kostelec.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Popis ostatních rizik

Vzhledem k tomu, že nebyly předloženy nájemní smlouvy, existuje riziko, že jsou uzavřeny na dobu neurčitou a za nevýhodných podmínek.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3591			
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod
Obec:	573965 Červený Kostelec	Katastrální území:	621102 Červený Kostelec
Ulice:	Sokolská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl

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

FO	RČ: 670527/1540	Zdeněk Hejna	Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí	1 / 1
Stavby		stavba je součástí pozemku		
část obce Červený Kostelec		Rodinný dům	č.p. 254	na pozemku p.č. St. 285 ANO
Pozemky				
St. 285	Stavební parcela	Parcela KN	324 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	324,00 m ²	225,73 m ²
2. NP	225,00 m ²	149,00 m ²
podkroví	225,00 m ²	130,14 m ²
Celkem započitatelná plocha		504,87m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP	kuchyň	10,44 m ²	1,00	10,44m ²
	sklad	9,52 m ²	1,00	9,52m ²
	kavárna	93,32 m ²	1,00	93,32m ²
	WC	12,31 m ²	1,00	12,31m ²
	chodba	2,26 m ²	1,00	2,26m ²
	technická místnost	4,44 m ²	1,00	4,44m ²
	restaurace	83,51 m ²	1,00	83,51m ²
	zimní zahrada	9,93 m ²	1,00	9,93m ²
	1. NP - celkem	225,73 m²		225,73 m²
2. NP	byt č. 1	94,00 m ²	1,00	94,00m ²
	byt č. 2	55,00 m ²	1,00	55,00m ²
	2. NP - celkem	149,00 m²		149,00 m²
podkroví	byt č. 3	97,00 m ²	1,00	97,00m ²
	sklady	19,10 m ²	0,50	9,55m ²
	pokoj se soc. zařízením	6,21 m ²	1,00	6,21m ²
	pokoj	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
	komora	2,98 m ²	1,00	2,98m ²
	podkroví - celkem	139,69 m²		130,14 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1. NP	324*(0,10+2,79+0,30) = 1 033,56 m ³
2. NP	225*(2,78+0,30) = 693,00 m ³
zastřešení	225*(2,61+2,00/2) = 812,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 538,81 m ³

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

Zastavěná plocha	[m ²]	324
Obestavěný prostor	[m ³]	2 538,81
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 694 050
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 712 323

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 285	324	1 000	1 / 1	324 000
Celková výměra pozemků:		324	Hodnota pozemků celkem:		324 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto Kč/m ²
m ²		m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	
Úpice, ul. Palackého	536,00	0		7 990 000	14 907	0,79	11 777
Činžovní dům Úpice, Samostatně stojící, zděný dům se šesti bytovými jednotkami a dvěma nebytovými prostory, který se nachází v Úpici v ul. Palackého nedaleko centra města. Dispozice: 1. PP – chodba a sklepní koje; 1. NP - 2x nebytový prostor; 2. NP – byt 2+1 a byt 2+kk; 3. NP - byt 2+1 a byt 2+kk; 4. NP - byt 2+1 a byt 2+kk.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu 0,8;							
Náchod, ul. Českoskalická	576,00	465		6 890 000	11 962	0,58	6 938
Činžovní dům Náchod, Prodejní a skladovací prostory se čtyřmi byty. Dispozice: dva byty (3+kk, 2+kk) v novostavbě o stáří cca 12 let; dále byt 1+kk mezonet a 2+1 v budově pečárství. Dále je součástí komerční hala: prostor bývalé pekárny, sklady, sociální zázemí, rampa, obchod s výlohou do ulice (sklad, prodejna, WC, mycí místnost, technická místnost, pивní sklep). Vytápění je ústřední s plynovými kamny.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu 0,8;							

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

Náchod, ul. Poděbradova	236,00	0	4 700 000	19 915	0,55	10 953
Činžovní dům Náchod, Řadový krajní bytový dům s 5 bytovými jednotkami v centru města Náchod. Objekt je třípatrový se suterénem a menším pozemkem. Dispozice: 1. PP - sklep a kotelna; 1. a 2. NP - dvě bytové jednotky 1+kk a 2+1 s vlastním sociálním zařízením; podkroví - 1+1 s komorou a sociálním zařízením. Dům je vytápěn plynovým kotlem, v některých bytech možnost topení krbovými kamny. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2008 (plastová okna, nové rozvody elektřiny, vody a odpadů a další). Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,9; Vliv pozemku - větší pozemek 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu 0,8;						
						
Červený Kostelec, ul. Náchodská	200,00	0	2 600 000	13 000	0,57	7 410
Komerční objekt Červený Kostelec, Řadový krajní zděný dvojpodlažní objekt obsahuje restauraci v 1. NP a ve 2. NP, zastřešenou terasu a byt s příslušenstvím ve 2. NP. Vedle domu je k dispozici zastřešený prostor. Topení v objektu je zajištěno v 1. NP kamny s výměníkem, ve 2. NP je na ústřední topení s elektrokotlem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - větší pozemek 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu 0,8;						
						
Variační koeficient před úpravami:		20,45 %	Variační koeficient po úpravách:		22,89 %	
Započitatelná plocha		504,87 m ²				
Minimální jednotková cena:		6 938 Kč/m ²	Minimální cena:		3 502 788 Kč	
Průměrná jednotková cena:		9 270 Kč/m ²	Průměrná cena:		4 680 145 Kč	
Maximální jednotková cena:		11 777 Kč/m ²	Maximální cena:		5 945 854 Kč	
Stanovená jednotková cena:		9 300 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		4 695 291 Kč	

Výpočet výnosové hodnoty

Vzhledem k tomu, že nebylo možné ověřit výši nájmu jednotlivých bytových jednotek je nájemné stanoveno na základě nabídky pronájmů bytů v širším okolí. Obdobně to platí i pro nebytové prostory v 1. NP. Náklady jsou stanoveny odborným odhadem.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	bytové jednotky	288,70	1 700	40 899	490 790
2.	Provozní prostory	provozní prostory	225,70	700	13 166	157 990
Celkový výnos za rok:						648 780

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	514

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

Reprodukční cena	RC	Kč	12 694 050
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 261
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	648 780
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	616 341
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	253 881
Správa nemovitosti	0.10 % z RC	Kč/rok	12 694
Pojištění	0.12 % z RC	Kč/rok	15 233
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	291 808
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	324 533
Míra kapitalizace		%	7,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 636 186

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru města s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dosažitelností větších sídel.

Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, nicméně v důsledku zaplavení 1. NP je nutná rekonstrukce podlah a pravděpodobně i topení a vzhledem k delší době nevyužívání prostor v 1. NP i zvýšená údržba. Dále je nutná částečná rekonstrukce střechy - výrazné zatékání kolem střešních oken.

Negativně cenu ovlivňuje i skutečnost, že k domu nepatří žádná manipulační plocha (pozemek je zcela zastavěn stavbou). Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka srovnatelných nemovitostí v širším okolí pouze mírně převyšuje poptávku.

Při stanovení obvyklé ceny kladu vyšší důraz na cenu zjištěnou porovnávacím způsobem, neboť na základě zkušeností s oceňováním obdobných nemovitostí v daném regionu lépe odráží úroveň trhu. K výnosové hodnotě je rovněž přihlédnuto s tím, že ve vypočtené ceně nejsou zohledněny náklady nutné k uvedení nebytových prostor v 1. NP do užívání schopného stavu.

Stanovená obvyklá cena je ovlivněna skutečností, že znalci nebyl umožněn z důvodu ochrany soukromí přístup do bytových jednotek ve 2.NP (na místním šetření nebyl přítomen vlastník, požádal o umožnění prohlídky jednoho z uživatelů bytů.)

Výše zástav a právní závady nebyly ve stanovené obvyklé ceně zohledněny

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	4 695 291 Kč
Výnosová hodnota	4 636 186 Kč
Věcná hodnota	6 036 323 Kč
Obvyklá cena	4 600 000 Kč

Slovy: čtyřmilionyšetsttisíc Kč

V Pardubicích dne: 9.3.2019

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. 767-56/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3591 ze dne 30.6.2019	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	5

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 30.06.2019 11:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec
Kat.území: 621102 Červený Kostelec List vlastnictví: 3591
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Hejna Zdeněk, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí 670527/1540

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 285	324	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Červený Kostelec, č.p. 254, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 285				
St. 1488	24	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1488				

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

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č.0184545119 ve výši
3.000.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 285

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2005. Právní
účinky vkladu práva ke dni 29.08.2005.

V-3356/2005-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na daňové pohledávky v celkové výši 82.475,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 1488, Parcela: St. 285

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-1230211/2014 /2709-25200-609121 ze dne
08.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne
12.08.2014; uloženo na prac. Náchod

V-4810/2014-605

Pořadí k 08.07.2014 13:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 30.06.2019 11:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec
Kat.území: 621102 Červený Kostelec List vlastnictví: 3591
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-1230211/2014 /2709-25200-609121 ze dne 08.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Náchod

V-4810/2014-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-1230211/2014 /2709-25200-609121 ze dne 08.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Náchod

V-4810/2014-605

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: St. 285

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 12.12.2011.

Z-14439/2011-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592 Pardubice, 530 02 Pardubice

Povinnost k

Hejna Zdeněk, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí, RČ/IČO: 670527/1540

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 Ex-146/2014 -11 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-1371/2014-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1488, Parcela: St. 285

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-146/2014 -15 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 06.03.2014; uloženo na prac. Náchod

Z-1161/2014-605

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1488, Parcela: St. 285

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.: 1371296/17/2709-00540-607095 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2017. Zápis proveden dne 26.06.2017.

Z-2236/2017-605

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 2

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 30.06.2019 11:55:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621102 Červený Kostelec

List vlastnictví: 3591

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1442647/17/2709-00540-607095. Právní moc ke dni 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2017. Zápis proveden dne 17.07.2017.

Z-2449/2017-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 01.04.2004.

Z-7003/2004-605

Pro: Hejna Zdeněk, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí

RČ/IČO: 670527/1540

o Smlouva kupní ze dne 29.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2005.

V-4792/2005-605

Pro: Hejna Zdeněk, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí

RČ/IČO: 670527/1540

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.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.06.2019 12:14:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

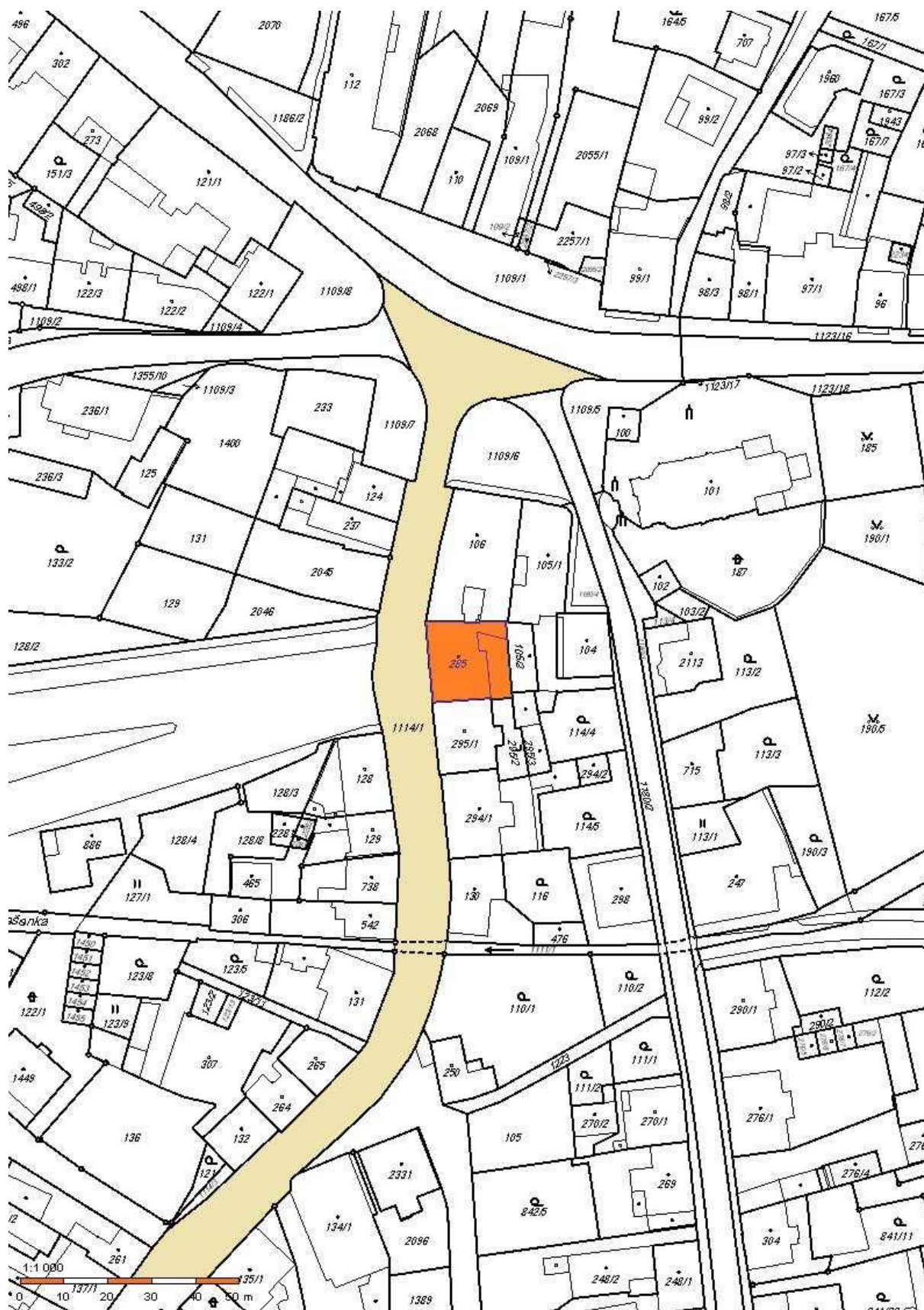
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

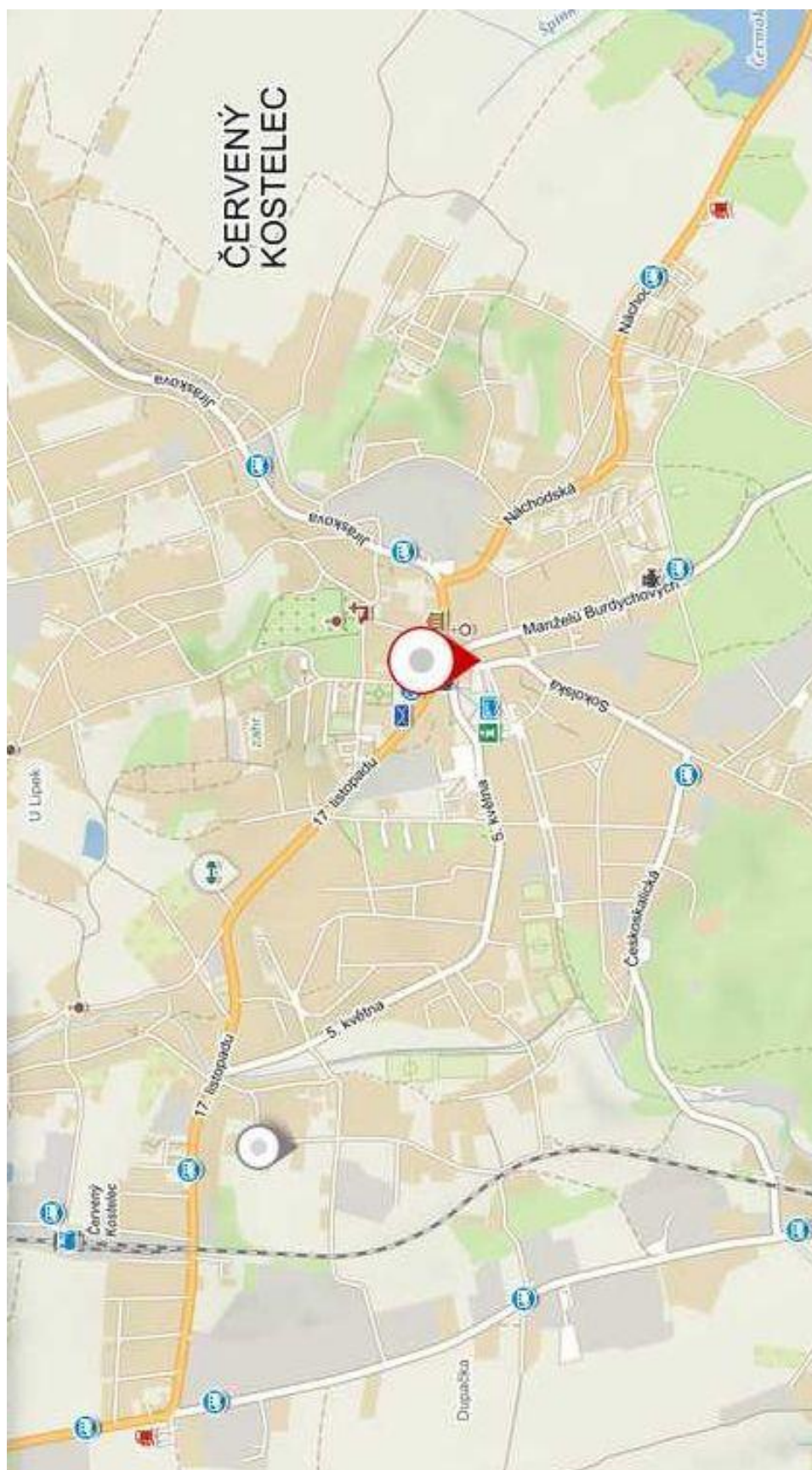
strana 3

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

