

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 831-120/2020

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. 1390, součástí je stavba Česká Skalice čp. 494, bydlení, a pozemek p.č. 1391, to vše v k.ú. Česká Skalice obce Česká Skalice.		
Číslo popisné:	494	Na pozemku parc. č.:	1390
Pozemky parc. č.:	1390, 1391		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Česká Skalice	LV č.:	2333
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Náchod
Obec:	Česká Skalice	Část obce:	Česká Skalice
Ulice:	Bezručova	Číslo orientační:	PSČ: 55203



Vlastník stavby: Tomáš Andreovský, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Vlastník pozemku: Tomáš Andreovský, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

IČ:29135419
 DIČ: CZ29135419

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 pro potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Datum místního šetření: **12.06.2020**
 Počet stran: 23 stran včetně příloh

Stav ke dni :

12.06.2020

V Pardubicích dne 16.6.2020

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 pana Tomáše Andreovského 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 prodejích 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 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 neprojednávají 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.

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:	Česká Skalice, Česká Skalice	Počet obyvatel:	5 078
KÚ:	Česká Skalice	Ulice:	Bezručova	Číslo popisné:	494

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/1/ANO	
Počet bytových jednotek / typy	2	3+1, 2+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:		104 m ²	
Obestavěný prostor:		639 m ³	
Jednotková cena:		5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		281 m ²	
Započítatelná plocha		137,88 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	137,88 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	90		
Opotřebení celkové:		45,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	lokální - elektřina		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	řadový krajní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí	2010
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:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
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)

Obec Česká Skalice se nachází ve střední části okresu Náchod, ve vzdálenosti cca 10 km od okresního města. Spojení s okolím po státních silnicích I. třídy ve směru na Náchod resp. Jaroměř (13 km) a po dalších silnicích nižších tříd ve směru Bohuslavice (12 km) a Červený Kostelec (12 km). V místě je železniční stanice na frekventované trati Jaroměř – Malé Svatoňovice. Občanská vybavenost sestává z MÚ, policie, školek, ZŠ, pošty, zdravotnického zařízení, několika hotelů, pohostinství a úplné obchodní sítě.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na jihozápadním okraji zastavěného území města, v ulici Bezručova, v zóně obytné zástavby. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

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 řadový krajní nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito. V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky.

Objekt je uložen na základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce zděné tl. 30-45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z živичného šindele, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda částečně vápenocementová a částečně stěrková s kontaktním zateplením, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné, dveře plné a náplňové, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy laminátové plovoucí, z prken na sraz a z keramické dlažby, vytápění lokální akumulacími kamny, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v 2x el. bojleru, kanalizace od zařízení předmetů, vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka s elektrospotřebiči a digestoří, hygienické vybavení tvoří v 1. NP 2x WC, v podkroví koupelna s vanou, umývadlem a WC a koupelna se sprchovým koutem a umývadlem.

Původní stavba pochází ze 30-tých let minulého století. V letech 2004-2010 byla provedena větší modernizace (výměna střešní krytiny vč. vybudování vikýře, sociální zázemí, částečně povrchy podlah, výměna oken, instalace kuchyňských linek, zateplení části fasády). Stavebně-technický stav domu je dobrý.

Příslušenství tvoří dvě menší zděné kolny, bez zásadního vlivu na hodnotu nemovitosti.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1930

Dílčí rekonstrukce v r. 2010

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

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 1403

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
1403	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Skalice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

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

- ☐ 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

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Stavba není řádně zakreslena v KN; není zakreslena veranda přistavěná k domu směrem do Bezručovy ulice.

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 vážnou **zástavní práva smluvní** ve prospěch České spořitelny a.s. Praha, vč. započetí výkonu zást. práva, **zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji**, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 2333 pro k.ú. Česká Skalice.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2333					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod		
Obec:	573990 Česká Skalice	Katastrální území:	621684 Česká Skalice		
Ulice:	Bezručova	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 800826/3263	Tomáš Andreovský	Bezručova 494, 55203 Česká Skalice	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Česká Skalice		Objekt k bydlení	č.p. 494	na pozemku p.č. 1390	ANO
Pozemky					
1390	Pozemková parcela	Parcela KN	211 m ²	zastavěná plocha a nádvoří zahrada	
1391	Pozemková parcela	Parcela KN	70 m ²		

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	103,67 m ²	74,74 m ²
podkroví	93,92 m ²	63,14 m ²
Celkem započitatelná plocha		137,88m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP				
	chodba	3,29 m ²	1,00	3,29m ²
	sklad	0,93 m ²	1,00	0,93m ²
	WC	1,55 m ²	1,00	1,55m ²
	kuchyň	13,85 m ²	1,00	13,85m ²
	pokoj	13,99 m ²	1,00	13,99m ²
	chodba	3,40 m ²	1,00	3,40m ²
	kuchyň	13,74 m ²	1,00	13,74m ²
	pokoj	13,81 m ²	1,00	13,81m ²
	WC	1,52 m ²	1,00	1,52m ²
	spíž	1,75 m ²	1,00	1,75m ²
	zádveří	6,92 m ²	1,00	6,92m ²
1. NP - celkem		74,74 m²		74,74 m²
podkroví				
	pokoj	13,68 m ²	1,00	13,68m ²
	pokoj	13,99 m ²	1,00	13,99m ²
	koupelna s WC	6,73 m ²	1,00	6,73m ²
	pokoj	18,94 m ²	1,00	18,94m ²
	koupelna	3,89 m ²	1,00	3,89m ²
	chodba	5,92 m ²	1,00	5,92m ²
podkroví - celkem		63,14 m²		63,14 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. NP	$10,31 \times 9,11 \times (0,10 + 2,82 + 0,30) + 2,90 \times 3,36 \times 3,19$	=	333,52 m ³
zastřešení	$10,31 \times 9,11 \times (0,46 + 4,99/2) + (9,31 + 4,49) \times 2,02 \times 2,02/2$	=	305,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	639,22 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	104
Obestavěný prostor	[m ³]	639,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 196 097
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 757 853

Výpočet hodnoty pozemků

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

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou základní inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1390	211	1 000	1 / 1	211 000
zahrada	1391	70	1 000	1 / 1	70 000
Celková výměra pozemků:		281	Hodnota pozemků celkem:		281 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Česká Skalice, ul. Pod Lešem		215,00	194	3 799 000	17 670	0,89	15 726
RD Česká Skalice, Řadový zděný rodinný dům, dispozice: 1. NP - vstupní chodba, garáž, chodba, dílna a pracovna; 2. NP - vstupní hala, obývací pokoj s lodžii, kuchyně s jídelnou, terasa, koupelna, samostatné WC a schodiště; 3. NP - ložnice a 2x dětský pokoj, koupelna a WC. Nemovitost je ve výborném stavu.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - řadový vnitřní; větší - hůře prodejný - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - řadový vnitřní; větší - hůře prodejný 1,1; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9;							
Česká Skalice - Malá Skalice, ul. Jiřinková		190,00	242	4 950 000	26 053	0,80	20 842
RD Česká Skalice, Samostatně stojící zděný dvougenerační třípatrový rodinný dům, částečně podsklepený. U domu je dvougaráž, pergola, skleník a zahradní domek. V části domu jsou vyměněna okna a je zateplen. Vytápění je ústřední teplovodní s tepelným čerpadlem, voda a odpady napojeny na městskou síť. Dispozice: 1. NP - předsíň, obývací pokoj, kuchyň, 3x pokoj, koupelna s vanou a sprchovacím koutem a WC; 2. NP - předsíň, chodba, obývací pokoj, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, WC, spíž, 2x pokoj, balkon; podkroví - 3x pokoj, WC a ložie.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejný; samostatně stojící - koeficient 1,05; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejný; samostatně stojící 1,05; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95;							
Náchod - Staré Město nad Metují, ul. Partyzánská		200,00	579	2 699 000	13 495	0,98	13 225
RD Staré Město n. M., Samostatně stojící zděný rodinný dům, dispozice: 7x pokoj, 2x kuchyně s jídelnou, vstupní hala, WC a koupelna. Dům je v původním zachovalém stavu. V suterénu je technické zázemí. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva v kombinaci plynovým kotlem. K domu náleží zděná garáž.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejný; samostatně stojící - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90;							

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 Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejny; samostatně stojící 1,1; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - větší pozemek 0,9;

Náchod, ul.	250,00	880	4 700 000	18 800	0,79	14 852
-------------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Poděbradova

RD Náchod, Samostatně stojící zděný rodinný dům, dispozice: 6x pokoj, 2x kuchyně s jídelnou, vstupní hala, WC a koupelna. Dům je v původním zachovalém stavu. V suterénu domu jsou technické zázemí. Vytápění domu je ústřední teplovodní s plynovým kotlem, je i kotel na tuhá paliva. Ohřev vody v el. bojleru. Příslušenství tvoří zděná garáž, dílna a kolna. Na zahradě je studna.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Velikost objektu - samostatně stojící; větší - hůře prodejny - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; lepší příslušenství - koeficient 1,00; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,85;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Velikost objektu - samostatně stojící; větší - hůře prodejny 1,15; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; lepší příslušenství 1; Vliv pozemku - velký pozemek 0,85;

Variační koeficient před úpravami:	23,80 %	Variační koeficient po úpravách:	17,62 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Započitatelná plocha	137,88 m ²
----------------------	-----------------------

Minimální jednotková cena:	13 225 Kč/m ²
----------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková cena:	16 161 Kč/m ²
---------------------------	--------------------------

Maximální jednotková cena:	20 842 Kč/m ²
----------------------------	--------------------------

Minimální cena:	1 823 463 Kč
-----------------	--------------

Průměrná cena:	2 228 279 Kč
----------------	--------------

Maximální cena:	2 873 695 Kč
-----------------	--------------

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dosažitelností větších sídel, zejména okresního města Náchod a krajského města Hradec Králové. Jsou umístěny v klidné okrajové části obce.

Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, údržba je mírně zanedbaná. U domu je velmi malý pozemek.

Trh s nemovitostmi v dané lokalitě pouze mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v současné době stabilizovaly.

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Silné stránky nemovité věci

- + objekt po částečné modernizaci
- + menší snáze prodejny objekt
- + dvě samostatné bytové jednotky.

Slabé stránky nemovité věci

- mírně zanedbaná údržba
- velmi malý pozemek
- horší parkovací možnosti v okolí nemovitosti.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	2 233 656 Kč
Výnosová hodnota	neurčena Kč
Věcná hodnota	2 038 853 Kč
Obvyklá cena	2 100 000 Kč

Slovy: dvamilionyjednostotísíc Kč

V Pardubicích dne: 16.6.2020

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. 831-120/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2333 ze dne 14.5.2020.	5
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	3

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 14.05.2020 13:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573990 Česká Skalice

Kat.území: 621684 Česká Skalice

List vlastnictví: 2333

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice	800826/3263	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1390	211	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Česká Skalice, č.p. 494, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1390				
1391	70	zahradá		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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. 0340533129 v celkové výši 500.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2010.

V-5493/2010-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru č. 0340533129/1 ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 14:32:00. Zápis proveden dne 27.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4709/2019-605

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 4577459893 v celkové výši 320.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

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 14.05.2020 13:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 2333
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2010.

V-5493/2010-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru č. 0340533129/1 ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 14:32:00. Zápis proveden dne 27.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4709/2019-605

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.12.2045 až do celkové výše 820.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2010.

V-5493/2010-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru č. 0340533129/1 ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 14:32:00. Zápis proveden dne 27.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4709/2019-605

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice,
RČ/IČO: 800826/3263

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-39290/2019 -8 ze dne 06.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 11:47:45. Zápis proveden dne 10.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4486/2019-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2020 13:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 2333
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-39290/2019 -12 ze dne 06.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 11:47:45. Zápis proveden dne 10.12.2019; uloženo na prac. Náchod
Z-4487/2019-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice,
RČ/IČO: 800826/3263

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-1299/2019 -18 ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 18:13:46. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí
Z-3458/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-1299/2019 -19 ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 18:13:50. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Náchod
Z-4580/2019-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-1299/2019 -34. Právní moc ke dni 30.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2020 18:08:44. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-472/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice,
RČ/IČO: 800826/3263

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-41241/2019 -10 ze dne 02.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 14:12:08. Zápis proveden dne 07.01.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-34/2020-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-41241/2019 -14 ze dne 03.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 14:12:08. Zápis proveden dne 07.01.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-35/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2020 13:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 2333
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice,
RČ/IČO: 800826/3263

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-14/2020 -10 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 12:03:44. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-336/2020-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-14/2020 -15 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 12:07:24. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-260/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice,
RČ/IČO: 800826/3263

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-01175/2020 -13 ze dne 06.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 14:20:28. Zápis proveden dne 10.02.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-535/2020-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1390, Parcela: 1391

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-01175/2020 -12 ze dne 06.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 14:20:28. Zápis proveden dne 10.02.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-536/2020-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 20.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2003.

V-2724/2003-605

Pro: Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice

RČ/IČO: 800826/3263

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2010.

V-5618/2010-605

Pro: Andreovský Tomáš, Bezručova 494, 55203 Česká Skalice

RČ/IČO: 800826/3263

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

strana 4

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 14.05.2020 13:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573990 Česká Skalice

Kat.území: 621684 Česká Skalice

List vlastnictví: 2333

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1391	55600	70

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

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: 14.05.2020 13:52:58

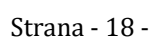
Podpis, razítko:

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 5

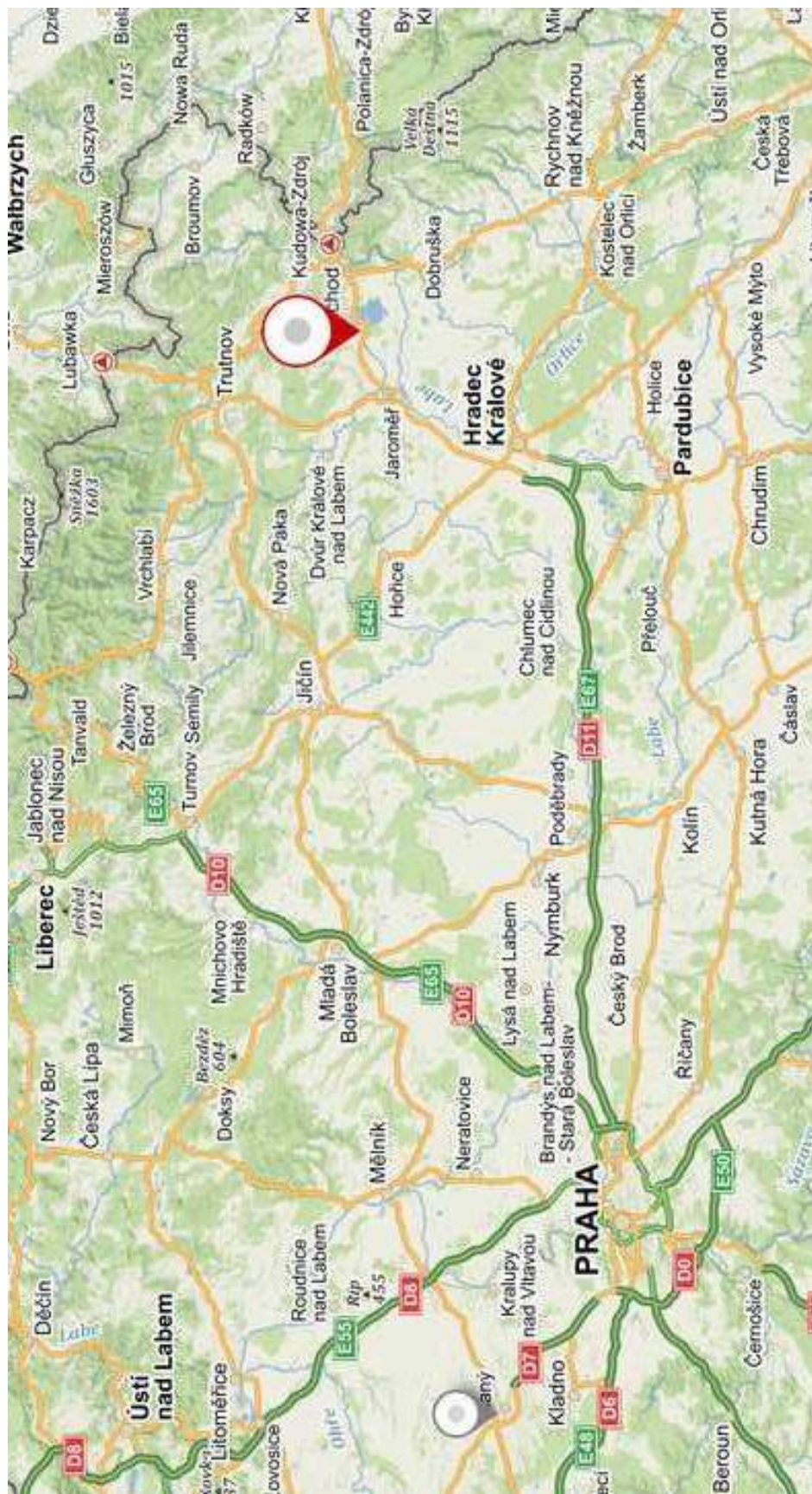




ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

