

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1080-105/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Předmět ocenění:	Rodinný dům - s nebytovými prostory	ocenění stávajícího stavu
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
Pozemky parc. č.:	St. 285	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Červený Kostelec	LV č.:
Kraj:	Královéhradecký	Katastrální území:
Obec:	Červený Kostelec	Okres:
Ulice:	Sokolská	Část obce:
		Obec:
		Číslo orientační:
		Ulice: Sokolská

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA	4 800 000,-
----------------------	--------------------

Počet stran: 30 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 22.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.3. Prohlídka a zaměření

Provedena dne 2.6.2021 za účasti p. Ryšavého.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání

je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj:	Královéhradecký	Obec, část obce:	Červený Kostelec, Červený Kostelec	Počet obyvatel:	8 360
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:	91	
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:	není nutné

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město červený Kostelec se nachází západním okrajem 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 podlažími 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. V současné době se projevují i vady živičné krytiny a na několika místech do objektu zatéká. Oprava byla provedena pouze položením plachet přes poškozená místa.

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:	ze dne:	
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

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 záplavové zóně I

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
FO	RČ: 670527/1540 Zdeněk Hejna	Horní Rybníky 35, 54941	1 / 1

Zábrodí				
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

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Adresa předmětu ocenění: Červený Kostelec
549 41 Červený Kostelec
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Červený Kostelec
Katastrální území: Červený Kostelec
Počet obyvatel: 8 360
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **582,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{425,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,017}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_P = 1,159$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_P = 1,083$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	324,00	2,79 m
2. NP	225,00	2,78 m
podkroví	225,00	2,61 m
	774,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$324 \cdot (0,10 + 2,79 + 0,30) =$	1 033,56
NP	2. NP	$225 \cdot (2,78 + 0,30) =$	693,00
Z	zastřešení	$225 \cdot (2,61 + 2,00/2) =$	812,25
Obestavěný prostor - celkem:			2 538,81 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					101,81
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0181

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,97	91	150	60,67	4,2287
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	21,90	91	150	60,67	13,2867
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,25	91	150	60,67	5,0053
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,10	91	120	75,83	3,8673
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,14	24	40	60,00	1,8840
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,79	24	40	60,00	0,4740
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,09	91	120	75,83	4,6180
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,04	24	50	48,00	1,4592
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,26	24	50	48,00	1,0848
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,36	91	150	60,67	1,4318
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,24	24	70	34,29	1,1110
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,87	24	60	40,00	3,1480
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,16	24	70	34,29	0,7407
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,08	24	70	34,29	0,3703
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,32	24	40	60,00	2,5920
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,03	24	50	48,00	1,9344
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,95	24	50	48,00	1,4160
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	24	40	60,00	1,0620
21. Instalace plynu	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,23	24	50	48,00	0,1104
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,75	24	60	40,00	1,1000
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,76	24	30	80,00	0,6080
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,01	24	60	40,00	2,0040
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	24	60	40,00	0,1560
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,54	24	50	48,00	1,6992

Opotřebení:

55,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0181

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3180

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 5 127,-

Plná cena: 2 538,81 m³ * 5 127,- Kč/m³

= 13 016 478,87 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 55,4 % /100)

* 0,446

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 805 349,58 Kč

Koeficient pp

* 1,083

Cena stavby CS

= 6 287 193,60 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 6 287 193,60 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,140 = 1,083$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	425,-	1,083		460,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 285	324	460,28	149 130,72
Stavební pozemek - celkem			324		149 130,72

Pozemek - zjištěná cena celkem = 149 130,72 Kč

REKAPITULACE

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. Rodinný dům | 6 287 194,- Kč |
| 2. Pozemek | 149 131,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 6 436 325,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 436 330,- Kč

slovy: Šestmilionůčtyřicetšesttisícetřicet Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 436 330,- Kč

slovy: Jedenmiliónšedesáttřítisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 436 330 Kč

slovy: šestmiliónučtyřistatřicetšesttisícčtyřistatřicetšest Kč

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

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

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	91
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	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Česká Čermná	400,00	597		4 499 000	11 248	0,64	7 199
Restaurace Česká Čermná, Samostatně stojící objekt restaurace, po rekonstrukci: nové rozvody topení, vody a kanalizace, nový automatický kotel na uhlí a komínové vložky, výměna oken, přístavěná terasa za domem. Dispozice: 1. NP - místnost s výčepem, salonek, kuchyně, sklad, kotelná, WC, vstup do sklepa, uhelna, dřevník s dílnou; 2. NP - sál s barem, pokoj pro personál, samostatný byt 3+kk a terasa. Příslušenství tvoří letní posezení s grilem a udrnou a dřevěný sklad. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,10; Velikost objektu - samostatně stojící - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce - koeficient 0,90;							

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 0,9; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,1; Velikost objektu - samostatně stojící 0,9; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - větší pozemek 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce 0,9;						
Náchod, ul. Husovo náměstí	490,00	301	11 999 000	24 488	0,50	12 244
Budova Náchod, Řadový krajní dům, obsahuje 5x byt. jednotek a 3x nebytové prostory. Dispozice: 1. PP – solná jeskyně, šatna, sklad, kotelna a sklepní místnost; 1. NP - 2x nebytový prostor s výlohou: nebyt. prostor č. 1 - zádveří, 2x místnost, WC a úklidová místnost, nebyt. prostor č. 2 – zádveří, 3x místnost a WC; 2. NP - 3 bytové jednotky (1+kk, 1+1, 2+1); podkroví – 2 bytové jednotky 3+kk vybudované v roce 2020. V roce 2008 proběhla rekonstrukce bytů a nebytových prostor (rozvody vody, topení, odpad, elektřina a další). V roce 2009 byl dům zateplen, nová krytina a oplechování, zhotoven zděný plot a opěrná zeď. Vytápění je ústřední teplovodní s parní kotelnou. IS: elektřina 230/400V, obecní vodovod, kanalizace. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - řadový krajní - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší volná plocha pozemku - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - řadový krajní 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - větší volná plocha pozemku 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce 0,9;						
Trutnov - Poříčí, ul. Náchodská	522,00	1 194	8 900 000	17 050	0,47	8 014
Budova Trutnov, Samostatně stojící objekt s komerčními prostory, dispozice - celkem 7 bytových jednotek (1+kk, 2+kk, 2+1), kancelář a 2 nebytové prostory. Dům je zděný, nepodsklepený s využitým podkrovím, po částečné rekonstrukci (osazena plastová okna, vestavba podkrovních bytů + rekonstrukce zbývajících). Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 - koeficient 0,90; Velikost objektu - samostatně stojící - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 0,9; Velikost objektu - samostatně stojící 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - velký pozemek 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti rekonstrukce 0,9;						
Studnice	298,00	792	5 900 000	19 799	0,57	11 285
Restaurace Studnice, Samostatně stojící objekt "Hostinec u studny", Hostinec byl vystaven v 16.století, byla prováděna pravidelná údržba. Dispozice: restaurace, salonek, kuchyň, sklady, sociální zázemí a zahrádka. Na pozemku se nacházejí dvě studny. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,10; Velikost objektu - menší - snáze prodejný; samostatně stojící - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez možnosti bydlení; bez nutnosti rekonstrukce - koeficient 1,05; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 6/2021 0,9; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,1; Velikost objektu - menší - snáze prodejný; samostatně stojící 0,8; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - větší pozemek 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez možnosti bydlení; bez nutnosti rekonstrukce 1,05;						
Variační koeficient před úpravami:			26,39 %	Variační koeficient po úpravách:		21,95 %
Započitatelná plocha			504,87 m ²			



Minimální jednotková cena:	7 199 Kč/m ²	Minimální cena:	3 634 559 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 686 Kč/m ²	Průměrná cena:	4 890 171 Kč
Maximální jednotková cena:	12 244 Kč/m ²	Maximální cena:	6 181 628 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	4 897 239 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
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 pronajímatelnosti		%	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

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Současný stav	
Porovnávací hodnota	4 897 239 Kč
Výnosová hodnota	4 636 186 Kč
Věcná hodnota	6 036 323 Kč
Tržní hodnota	4 800 000 Kč

Tržní hodnota

4 800 000 Kč

slovy: ČtyřimilionyosmsettisícKč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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.

Výše zástav a právní závady nebyly ve stanovené obvyklé ceně zohledněny

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemek p.č. st. 285, součástí je stavba Červený Kostelec, čp. 254, rodinný dům, to vše v k.ú. Červený Kostelec obce Červený Kostelec.

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	4 800 000 Kč slovy: čtyřmilionyosmsettisíc Kč
----------------------	---

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Libor Hemelík, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1080-105/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 22.6.2021

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Ocenění cenou zjištěnou	6
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	5















