

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1185-21/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1550/11 zapsaná na listu vlastnictví č. 6241, vymezená v budově Staré Město nad Metují, č.p. 1550, zapsané na LV č. 6233, stojící na st. parcele č. 333/1, zapsané na LV č. 6233. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na společných částech bytového domu č.p. 1550, zapsaného na LV č. 6233, a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na st. parcele č. 333/1 o výměře 383 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 41/4 o výměře 208 m², vedené jako ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 6233. To vše v k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod, okres Náchod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

OBVYKLÁ CENA	2 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.1.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytové jednotky č. 1550/11 zapsané na listu vlastnictví č. 6241, vymezené v budově Staré Město nad Metují, č.p. 1550, zapsané na LV č. 6233, stojící na st. parcele č. 333/1, zapsané na LV č. 6233. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na společných částech bytového domu č.p. 1550, zapsaného na LV č. 6233, a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na st. parcele č. 333/1 o výměře 383 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 41/4 o výměře 208 m², vedené jako ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 6233. To vše v k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod, okres Náchod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. 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.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.1.2022.

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://nahlizeniidokn.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

CAP: povodňová mapa

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. 424/2021 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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Náchod, k.ú. Staré Město nad Metují
Adresa nemovité věci: Pražská 1550, 547 01 Náchod - Staré Město nad Metují

Vlastnické a evidenční údaje

Yordan Mirchev, Pražská 1550, 547 01 Náchod, LV: 6241, podíl 1 / 1
Číslo jednotky 1550/11

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 1550

Katastrální území: Staré Město nad Metují [701335]

Číslo LV: 6241

Podíl na společných částech: 6340/332800

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 19.1.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů BJ nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace a z prostor chodby BD. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Náchod je město v Královéhradeckém kraji v turistickém regionu Kladské pomezí na severovýchodě Čech. Náchod je okresní město s rozšířenou působností. Obec má kompletní občanskou vybavenost: MÚ, pošta, mateřské školky, základní i střední školy, zdravotnická, kulturní a sportovní zařízení.. Náchod leží na hlavním silničním tahu do Polska, na silnici E67. Je zde i železnice a vlakové spojení do Polska. Náchod je významné turistické centrum pro Kladské pomezí včetně rekreační oblasti údolní nádrže Rozkoš. Oceňované nemovité věci se nacházejí v místní části zvané Staré Město nad Metují, v ulici Pražská.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

38/3

MĚSTO NÁCHOD, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 1550/11 je situován ve 4. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 1550, stojící na parcele p. č. st.333/1, k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod. K bytu náleží podíl o velikosti 6340/332800 na společných částech domu č. p. 1550 a na pozemku p. č. st. 333/1, k.ú. k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, kuchyně, 3 x pokoje, koupelny a WC, k dispozici lodžie přístupná z BJ a sklepní kóje v 1. NP. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, nezateplené, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu s izolací, střecha je plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je pravděpodobně z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy původní. V bytovém domě jsou k dispozici výtahy. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, plynu, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je v bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, umyvadlo, vodovodní míchací baterie, topné tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny plovoucí podlahou event. pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z počátku 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, dům prošel částečnou revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je pravděpodobně v původním stavu, event. se započatou rekonstrukcí, k datu ocenění vlastníkem nevyužívaný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Blízkost frekventované silnice E 67.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Zahájení exekuce - Mirchev Yordan, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1550/11
2. Pozemek p.č. st. 333/1, 41/4 - podíl

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytová jednotka č. 1550/11

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 1550/11

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů č. 1550/11
Adresa předmětu ocenění:	Pražská 1550 547 01 Náchod - Staré Město nad Metují
LV:	6241
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Náchod
Katastrální území:	Staré Město nad Metují
Počet obyvatel:	19 688
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 675,00 \text{ Kč/m}^2$	

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Bytová jednotka č. 1550/11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy	
Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů:	63,4 * 1,00 =	63,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		63,40 m ²

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 vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					94,30

Koeficient vybavení K₄: **0,9430**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9430
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 529,41
Plná cena: 63,40 m ² * 20 529,41 Kč/m ²	=	1 301 564,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,600
=	780 938,75 Kč
*	1,071
=	836 385,40 Kč

Bytová jednotka č. 1550/11 - zjištěná cena = **836 385,40 Kč**

2. Pozemek p.č. st. 333/1 - podíl

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

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 chráněná 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

6

Index omezujících vlivů **I_O = 1 + ∑ P_i = 1,000**

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

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	675,-	1,050		708,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 333/1	383	708,75	271 451,25
Stavební pozemek - celkem			383		271 451,25

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	675,-	0,04				27,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	41/4	208	27,00		5 616,-
Jiný pozemek - celkem			208			5 616,-
Pozemek p.č. st. 333/1 - podíl - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	277 067,25 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	6 340 / 332 800
Pozemek p.č. st. 333/1 - podíl - zjištěná cena celkem					=	5 278,26 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1550/11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Jednotka vymezená podle zákona o
vlastnictví bytů:

$$63,4 * 1,00 = 63,40 \text{ m}^2$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$63,40 \text{ m}^2$$

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 vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

$$= 8\,020,-$$

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

$$* 1,0370$$

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

$$* 0,9430$$

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

$$* 1,0500$$

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

$$* 2,4930$$

Základní cena upravená [Kč/m²]

$$= \mathbf{20\,529,41}$$

Plná cena: $63,40 \text{ m}^2 * 20\,529,41 \text{ Kč/m}^2$ = **1 301 564,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ * 0,600

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemcích.

Spoluvlastnický podíl je: $6\,340 / 332\,800$

Bytová jednotka č. 1550/11 - zjištěná cena = **780 938,75 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1550/11

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,40 m ²
Zastavěná plocha:	63,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka		
Lokalita:	Českých bratří, Náchod, okres Náchod		
Popis:	3+1 v centru města v panelovém domě, který prošel revitalizací. Byt o výměře 65 m2 se nachází v devátém patře s okny situovanými na severozápad a výhledem na Náchodský zámek. Dispozice bytu: vstupní chodba, obývací pokoj, 2x pokoj/ložnice, kuchyně s lodžii, koupelna a WC v bytové jádru. K bytu náleží sklepní kóje v přízemí. Vytápění ústřední plynové. U domu je možnost parkování.		
Podlaží:	10		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	panelový		
Užitná plocha:	65,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: INEM.cz
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobná výměra, lokalita.		
Cena k 15.9.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 250 000 Kč	1,00	2 250 000 Kč	

Název:	Bytová jednotka
Lokalita:	Pražská, Náchod, okres Náchod
Popis:	3+1 v prvním patře panelového domu v Náchodě. Byt je v osobním vlastnictví a

prošel částečnou rekonstrukcí, plastová okna, zděné jádro, zateplení aj. Byt je orientován na východ - západ s výhledem do zeleně. Jednotka disponuje lodžii a sklepem. Nemovitost se nachází v blízkosti nemocnice. V okolí veškerá občanská vybavenost. Do centra procházkou cca 8 min. Dobré sousedství, vynikající SVJ.

Podlaží: 2
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelový
Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: BJ po částečné rekonstrukci, zateplený BD.

Cena k 23.11.2021
 2 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc
 1,00

Upravená cena
 2 600 000 Kč

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Zelená, Náchod, okres Náchod

Popis: 3+1 v Náchodě na sídlišti SUN. Byt je situován v celkově revitalizovaném panelovém domě v 1.patře (okna, balkonové stěny, fasáda, střecha, stoupačky, vstupy do domu, schránky, zvonky, vstup na čip). Byt je po kompletní rekonstrukci - koupelna, záchod, kuchyň, podlahy. Bytový dům jako jediný svého druhu v Náchodě a okolí disponuje solárním systémem na dohřívání TUV. V bytě dálkový odečet spotřeby vody i tepla. V místě samoobsluha, nemocnice, škola, školka, MHD, zimní stadion, plavecký stadion, sportovní stadion, dětské hřiště, sportoviště.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelový
Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Revitalizovaný BD, sídlištní zástavba.

Cena k 23.9.2021
 2 800 000 Kč

Celkový koeficient Kc
 1,00

Upravená cena
 2 800 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 250 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 550 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 800 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 550 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 550 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1550/11	836 385,40 Kč
2. Pozemek p.č. st. 333/1 - podíl	5 278,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **841 663,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **841 660,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicetjednatisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	
841 660 Kč	
slovy: Osmsetčtyřicetjednatisícšestsetšedesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1550/11	780 938,80 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1550/11	2 550 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 550 000 Kč
Věcná hodnota	780 939 Kč

Silné stránky

+ dobrá občanská vybavenost v místě
+ BJ 3+1 s lodží

Slabé stránky

- nezateplený BD

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

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. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytové jednotky č. 1550/11 zapsané na listu vlastnictví č. 6241, vymezené v budově Staré Město nad Metují, č.p. 1550, zapsané na LV č. 6233, stojící na st. parcele č. 333/1, zapsané na LV č. 6233. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na společných částech bytového domu č.p. 1550, zapsaného na LV č. 6233, a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6340/332800 na st. parcele č. 333/1 o výměře 383 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 41/4 o výměře 208 m², vedené jako ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 6233. To vše v k.ú. Staré Město nad Metují, obec Náchod, okres Náchod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovčova 1621/19

370 01 České Budějovice - České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovčova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1185-21/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 8.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

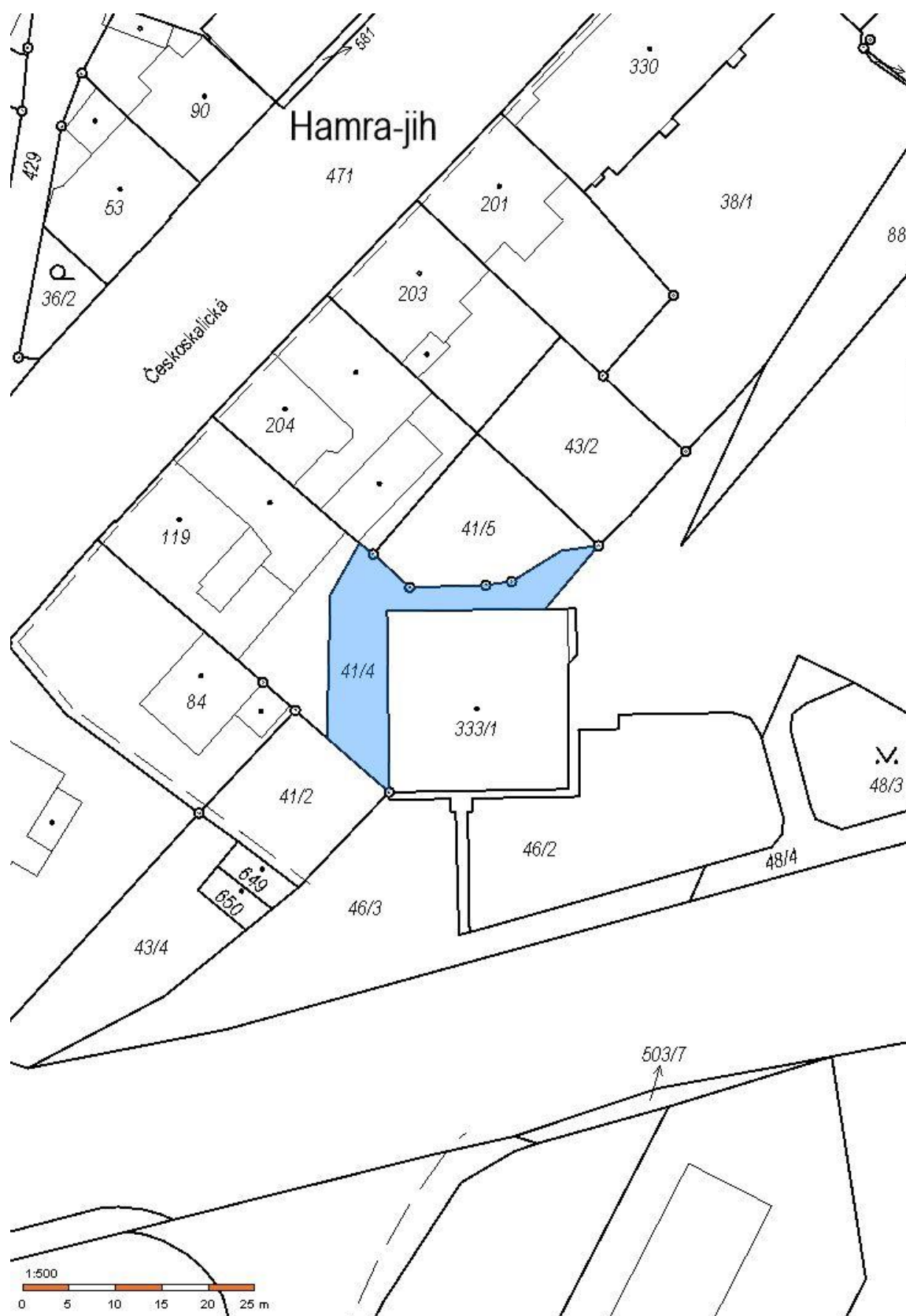
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 8.2.2022





Pozemek p.č. st. 333/1 a 41/4 v k.ú. č. 701335

Mapa oblasti

