

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072334/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 108/2 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Masty č.p. 40, v katastru nemovitostí zapsaná jako občanská vybavenost, to vše zapsané na LV 541 pro katastrální území Masty a obec Bílý Újezd.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 075/2023-A

TRŽNÍ HODNOTA	1 750 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.12.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 13.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 108/2 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Masty č.p. 40, v katastru nemovitostí zapsaná jako občanská vybavenost, to vše zapsané na LV 541 pro katastrální území Masty a obec Bílý Újezd vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

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

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady/> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 6.12.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případně

omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Bílý Újezd,
k.ú. Masty
Adresa nemovité věci: Masty 40, 518 01 Bílý Újezd

Vlastnické a evidenční údaje

paní Romana Kopecká, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Obec Bílý Újezd se nachází ve střední části okresu Rychnov nad Kněžnou, ve vzdálenosti cca 11 km severozápadně od okresního města. Obcí prochází státní silnice I. třídy Vamberk - Náchod. Nejbližší železniční stanice je v Solnici (4 km) na regionální trati Častolovice - Solnice. Občanská vybavenost sestává z OÚ, školky, základní školy 1. - 5. ročník a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Dobrušce (9 km) popř. v Rychnově nad Kněžnou. Masty jsou samostatnou místní částí vzdálenou od sídelní části cca 2 km. V místní části je nulová občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p 40 se nachází v centrální zastavěné části místní části Masty, v soustředěné zástavbě rodinných domů venkovského typu. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky na vyvážení. V místě není veřejný rozvod kanalizace ani zemního plynu. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci ploch občanské vybavenosti. Přípustné využití je integrované bydlení v objektech občanské vybavenosti, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1277/5 Obec Bílý Újezd
1240/3 Královéhradecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou domu č.p. 40 na parcele č. st. 108/2 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku činí 194 m². Objekt je nepravidelného půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou a šikmou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, oplocení a další.

Dům pochází z počátku min. století. V roce 2018 byla dokončena celková rekonstrukce interiéru a přístavby, výměna oken a střešní krytiny vč. klempířských konstrukcí, zateplení fasády, výměna náslapných vrstev podlah, vybudováno nové sociální zázemí, osazena nová kuchyňská linka a osazena nová topná tělesa. Dům je udržovaný. Technický stav objektu je dobrý. Objekt svým stavebně-technickým řešením splňuje parametry rodinného domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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

Komentář:

V katastru nemovitostí je stavba evidována jako objekt občanské vybavenosti. Ve skutečnosti se jedná o rodinný dům.

Zákres obvodu budovy v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Nejsou zakresleny přístavby. Vzhledem k tomu, že stavba je součástí pozemku nemá tato skutečnost vliv na hodnotu nemovitosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní, vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v částech C a D LV č. 541 pro k.ú. Masty obce Bílý Újezd.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňovaný pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v dané lokalitě a nejbližším okolí u srovnatelných obcí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem na spodní hranici uvažovaného rozpětí především z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě a dostupnost občanské vybavenosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 108/2	194	1 500,00		291 000
Celková výměra pozemků		194	Hodnota pozemků celkem		291 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 40

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt nepravidelného půdorysu se sedlovou a šikmou střechou bez využitého podkroví.

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : trámové a rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : pálené tašky, falcovaný plech a živičná krytina

Oplechování : pozink

Schodiště : chybí

Bleskosvod : chybí

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : laminátové plovoucí
 Okna : plastová s dvojskly
 Dveře : plastové, plné a částečně prosklené, shrnovací
 El. instalace : světelná, třífázová
 Vytápění : ÚT s elektrokotlem
 Rozvod vody : teplé i studené v plastu
 Rozvod plynu : ne
 Zdroj teplé vody : el. bojler
 Sociální zařízení : vana, umývadlo a WC
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s el. sporákem
 Ostatní : není
 Technický stav domu je dobrý, udržovaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
veranda	16,08 m ²	1,00	16,08 m ²
pokoj	14,63 m ²	1,00	14,63 m ²
kuchyň	11,01 m ²	1,00	11,01 m ²
pokoj	15,84 m ²	1,00	15,84 m ²
pokoj	14,45 m ²	1,00	14,45 m ²
sklad	17,06 m ²	1,00	17,06 m ²
technická místnost	1,77 m ²	1,00	1,77 m ²
chodba	6,78 m ²	1,00	6,78 m ²
koupelna s WC	4,69 m ²	1,00	4,69 m ²
			102,31 m²
			102,31 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,10*6,03+6,03*3,55- 1,88*1,30+4,93*2,40+(2,40+6,73)*5,17/2 =	2,55 m
		115,30 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	10,10*6,03*(0,10+2,55+0,30)+(6,03*3,55- 1,88*1,30)*3,40+(4,93*2,40+(2,40+6,73)*5,17/2)* 3,05 =
		352,21
Z	zastřešení	10,10*6,03*(0,80+1,90/2) =
		106,58
Obestavěný prostor - celkem:		458,79 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s dodatečnou izolací
2. Zdivo	zděné z cihel 30 až 45 cm
3. Stropy	trámové s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová a šikmá střecha

5. Krytina	pálené tašky, falcovaný plech, živičná krytina
6. Klempířské konstrukce	pozink
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítka, z části chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v menším rozsahu
11. Schody	chybí
12. Dveře	plastové, plné a částečně prosklené, shrnovací
13. Okna	plastová s dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT s elektrokotlem
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, el. sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	458,79 m ³
Reprodukční cena	3 211 512 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	263 344	263 344	8,72
2. Zdivo	21,20	680 841	680 841	22,55
3. Stropy	7,90	253 709	253 709	8,40
4. Střecha	7,30	234 440	234 440	7,77
5. Krytina	3,40	109 191	109 191	3,62
6. Klempířské konstrukce	0,90	28 904	28 904	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	186 268	186 268	6,17
8. Fasádní omítky	2,80	89 922	89 922	2,98
9. Vnější obklady	0,50	16 058	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	73 865	73 865	2,45
11. Schody	1,00	32 115	0	0,00
12. Dveře	3,20	102 768	102 768	3,40
13. Okna	5,20	166 999	166 999	5,53
14. Podlahy obytných místností	2,20	70 653	70 653	2,34
15. Podlahy ostatních místností	1,00	32 115	32 115	1,06
16. Vytápění	5,20	166 999	166 999	5,53
17. Elektroinstalace	4,30	138 095	138 095	4,57
18. Bleskosvod	0,60	19 269	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	102 768	102 768	3,40
20. Zdroj teplé vody	1,90	61 019	61 019	2,02

21. Instalace plynu	0,50	16 058	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	99 557	99 557	3,30
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 058	16 058	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	131 672	131 672	4,36
25. Záchod	0,30	9 635	9 635	0,32
26. Ostatní	3,40	109 191	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 018 821 Kč	
Množství			458,79 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 580 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	115
Užitná plocha (UP)	[m ²]	102
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	458,79
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 580
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 580
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 018 821
Stáří	roků	93
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 811 293

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 40 vč. pozemku

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	102,31 m ²
Obestavěný prostor:	458,79 m ³
Zastavěná plocha:	115,30 m ²
Plocha pozemku:	194,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Lukavice

Lokalita: Lukavice

Popis: Objekt je uložen na základových pasech s dodatečnou hydroizolací, obvodové konstrukce zděné tl. 60-80 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplně z titanzinku, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda vápenocementová (na zadní části domu chybí), vnější obklad soklu z fasádních pásků, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody betonové s keramickým obkladem, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností laminátové plovoucí a z keramické dlažby, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, elektrokotel, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky bet elektrospotřebičů, vnitřní hygienické vybavení tvoří v 1. NP koupelna s vanou, umývadlem a s WC, v podkroví je koupelna se sprchovým koutem, umývadlem a s WC, v domě je EZS. Dům pochází z 30-tých let minulého století. V roce 2016 byla provedena celková rekonstrukce vč. výměny krovu. Objekt je delší dobu opuštěn, což se projevuje na zhoršeném stavu interiéru.

Užitná plocha stanovena dle metodiky ČBA.

Pozemek: 616,00 m²

Užitná plocha: 166,00 m²

Zastavěná plocha: 193,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 12/2023	0,85
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší příslušenství	0,90
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	166,00	21 084	0,72	15 180

Název:	RD Solnice				
Lokalita:	Okružní, Solnice				
Popis:	Samostatně stojící podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. V 1.PP je plynová kotelna, sklepní prostory, pracovní koupelna a komory. V 1.NP se nachází byt 3+1 a garáž. V podkroví obyvatelné pokoje. V domě je plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Zahrada s ovocným sadem, skleníkem, další garáží a dílnou. Dům je převážně v původním zachovalém stavu. Užitná plocha po kontrole v KN stanovena odborným odhadem dle metodiky ČBA. (118 m ² + 90 m ² + 90 m ² /2)* 0,75				
Pozemek:	1 323,00 m ²				
Užitná plocha:	190,00 m ²				
Zastavěná plocha:	118,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 12/2023				0,85	
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny				1,15	
K3 Poloha - v žádané lokalitě s vyšší občanskou vybaveností				0,80	
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; lepší příslušenství				0,95	
K5 Celkový stav - srovnatelný				1,00	
K6 Vliv pozemku - velký pozemek				0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito				1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
	6 300 000	190,00	33 158	0,59	19 563



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Chábory			
Lokalita:	Dobruška - Chábory			
Popis:	Rodinný dům o velikosti 2+kk s malou předzahrádkou a zadní zahrádkou s kůlnou v obci Dobruška - Chábory. V domě se nachází chodba se vstupem do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Dále ložnice, koupelna se sprchovým koutem a WC. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci. kontaktujte makléře. Užitná plocha po kontrole v KN stanovena odborným odhadem.			
Pozemek:	314,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Zastavěná plocha:	106,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 12/2023	0,85
K2 Velikosti objektu - řadový vnitřní; menší snáze prodejny	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u rušné komunikace	1,15



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 300 000	80,00	16 250	0,97	15 763

Název: RD Uhřínov**Lokalita:** Liberk - Uhřínov

Popis: Řadový rodinný dům s menší zahradou s garáží. Jedná se o dům se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Dům je po částečné rekonstrukci interiéru, výměně oken a zateplení fasády. Vytápění je zajištěno tuhými palivy. Užitná plocha stanovena dle metodiky ČBA.

Pozemek: 121,00 m²**Užitná plocha:** 121,00 m²**Zastavěná plocha:** 82,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 12/2023	0,85
K2 Velikosti objektu - řadový vnitřní; větší hůře prodejny	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení; garáž v domě	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 649 000	121,00	21 893	0,80	17 514

Minimální jednotková porovnávací cena	15 180 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 005 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 563 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 005 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	102,31 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 739 782 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 739 782 Kč
Věcná hodnota	2 102 293 Kč
z toho hodnota pozemku	291 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + menší snáze prodejný objekt
- + dům po částečné rekonstrukci

Slabé stránky

- velmi malý pozemek
- horší dosažitelnost občanské vybavenosti

Tržní hodnota	1 750 000 Kč
slovy: Jedenmilionsedmsetpadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností a s průměrnou dostupností větších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou standardní, u domu je velmi malý pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě běžný. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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 obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1 750 000,- Kč .

Tržní hodnota

1 750 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 541 ze dne 23.10.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 6.12.2023	1
Fotodokumentace ze dne 6.12.2023	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 72334/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Libor Hemelík, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072334/2023.

V Českých Budějovicích 13.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 072334/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 541 ze dne 23.10.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 6.12.2023	1
Fotodokumentace ze dne 6.12.2023	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 10:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576107 Bílý Újezd
Kat.území: 604739 Mastý List vlastnictví: 541
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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

Povinnost k

Kopecká Romana, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-1072/2023 -11 ze dne
27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 13:12:14. Zápis proveden
dne 30.03.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-1398/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 108/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr.
Marcela Petrošová 160EX-1072/2023 -17 ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 28.03.2023 13:51:48. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na
prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1275/2023-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Kopecká Romana, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24586/23-16 k 6 EXE-
273/2023 9 ze dne 25.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023
17:15:38. Zápis proveden dne 13.04.2023; uloženo na prac. Praha

Z-14801/2023-101

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

Povinnost k

Kopecká Romana, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: [REDAKCE]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 12:53:57. Zápis proveden dne
23.10.2018.

V-5822/2018-607

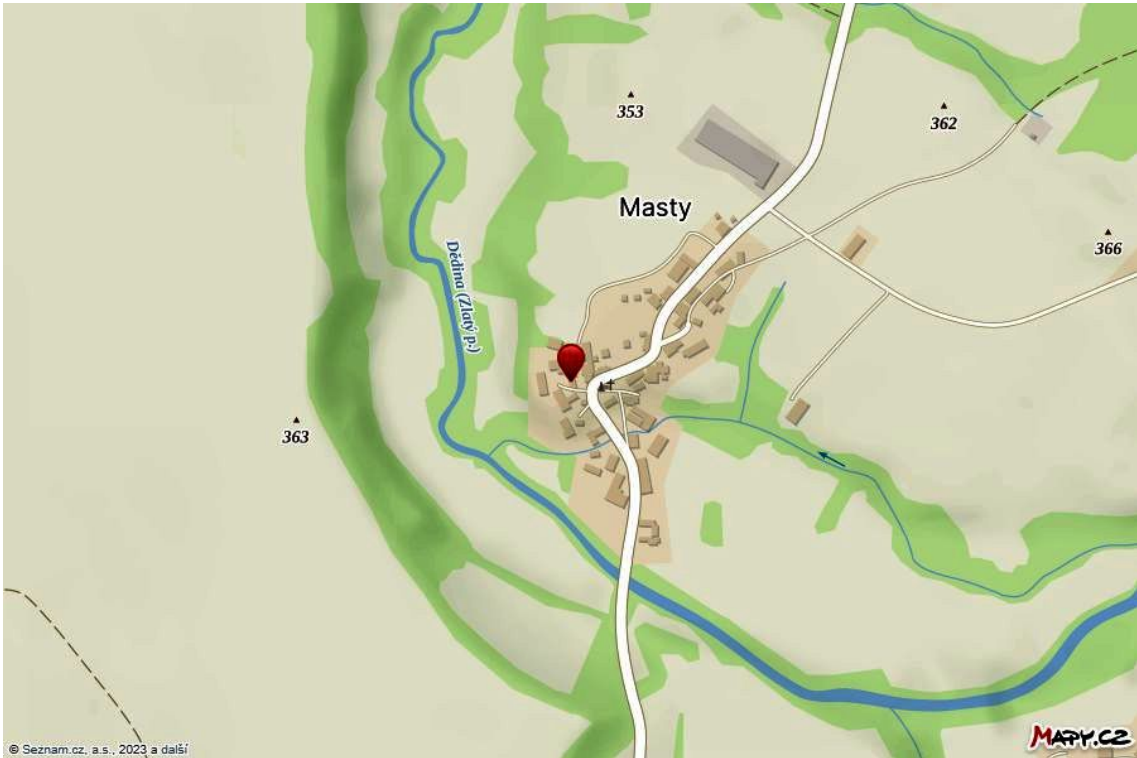
Pro: Kopecká Romana, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO: [REDAKCE]

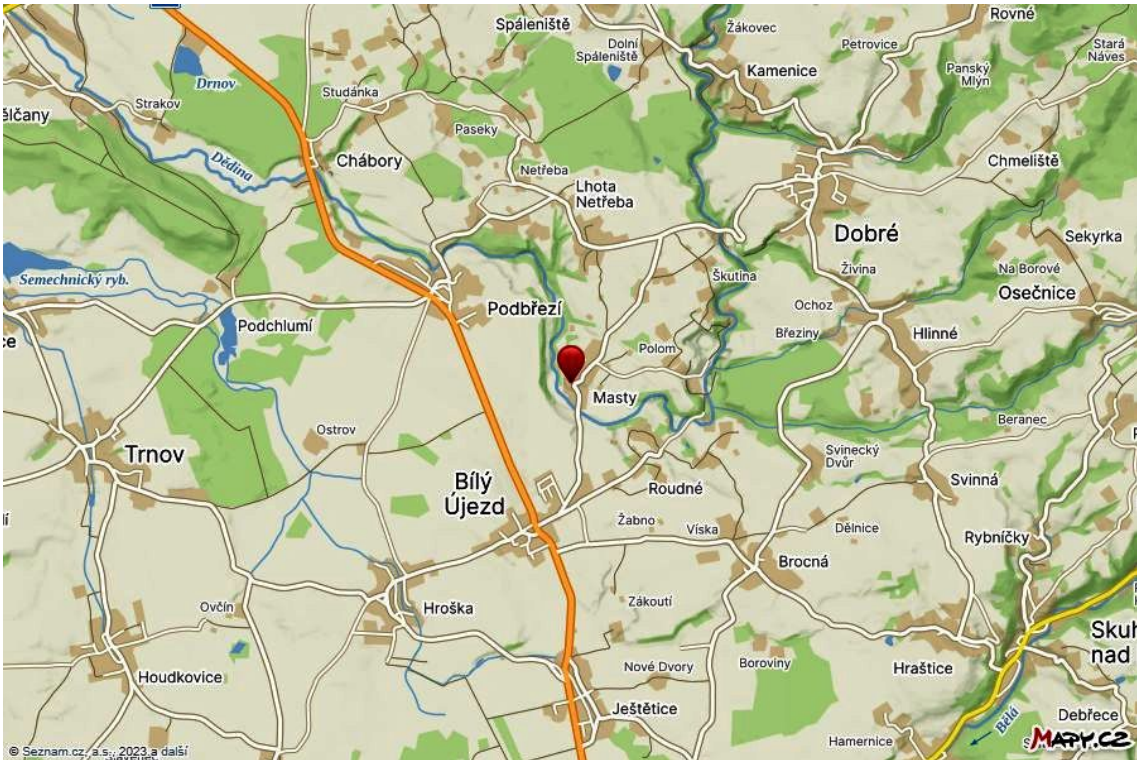
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



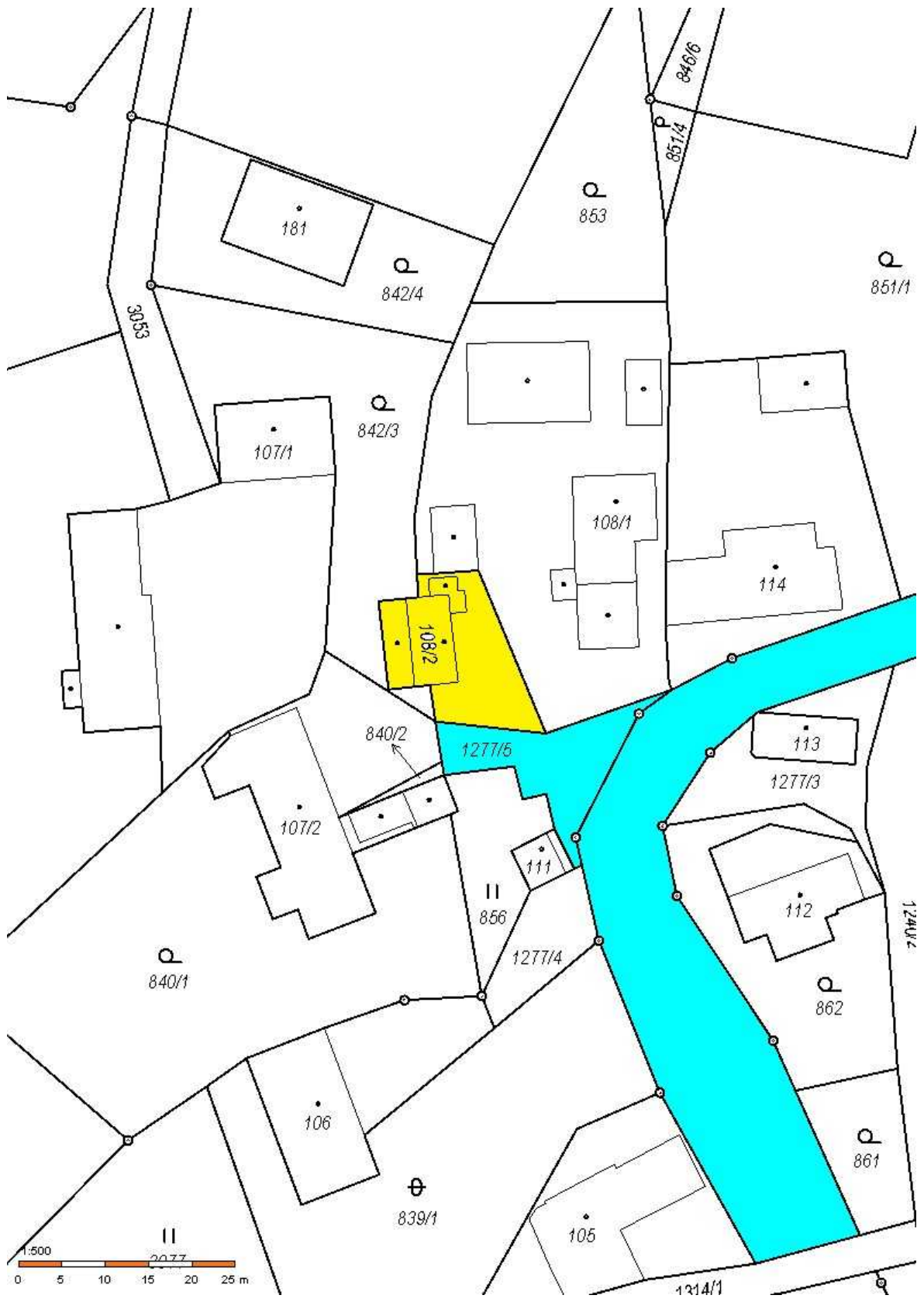
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře



