

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6653-107/2022

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí okres Náchod

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Kaplan, Mlnářík a spol.
Politických vězňů 1597
110 00 Praha 1

Číslo jednací: 6653

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.10.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 17.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v obvyklé ceně nemovitost zapsanou na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí okres Náchod

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí okres Náchod jako podklad pro potřebu dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.10.2022 za přítomnosti zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z LV č.2273
- 2) SÚP města v platném znění
- 3) nabídka serveru S reality

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Velké Poříčí, k.ú. Velké Poříčí

Adresa nemovité věci: Poříčská 221, 549 32 Velké Poříčí

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Žák Luděk a Žáková Maryna, Poříčská 221, 54932 Velké Poříčí, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky a zaměření. Údaje o stáří určeny odborným odhadem.

Místopis

Velké Poříčí, obec asi 6 km od centra Náchoda na trase Náchod - Hronov. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaný objekt po pravé straně místní komunikace asi 1 km od centra obce - viz. situace v příloze

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

1489/141

Městys Velké Poříčí, Náměstí 102, 54932 Velké Poříčí

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům na pozemku p.č.st.244

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím. Ve dvoře provedena samostatná stavba přízemní garáže. Objekt je napojen přípojkami na všechny IS obce.

Dispoziční řešení:

vstup ze dvora do příčné chodby, v I.NP kuchyně s obývacím pokojem, koupelna a WC, kotelna a průchod do garáže, v podkroví koupelna a WC a tři obytné místnosti.

Technické řešení

Standartní zděný rodinný dům po rekonstrukci asi před 20 lety v době prohlídky neužívaný se zanedbanou údržbou sloužící jako sklad náhradních autodílů.

Betonové základy, zdivo v tl. 45 cm, nedokončená zateplená fasáda, dřevěný sedlový krov a krytina bonnský šindel, klempířské konstrukce z TiZn, betonové schody a zát. koberec, plastová okna a ditherm, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Štukové vnitřní omítky a standartní keramické obklady a dlažby. Plovoucí podlahy v obytných místnostech podkroví, v I.NP keramická dlažba. Standartní rozvody ZTI, NN a SLP.

V koupelnách vana a umyvadlo, v podkroví sprchový kout, samostatné spl. WC. Vytápění je ústřední, kotel na plyn, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V I.NP ke teplovzdušný krb. Objekt se zanedbanou údržbou k částečné rekonstrukci.

Garáž na pozemku p.č.st.9803

Dispoziční řešení:

jeden volný prostor

Technické řešení

Standartní zděná garáž s plochou střechou postavená asi před 20 lety v době prohlídky sloužící jako sklad autodílů

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: objekt již delší dobu neužívaný

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům

2. garáž
3. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. rodinný dům
 - 1.2. garáž
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. pozemky
- 4. Výnosová hodnota**
 - 4.1. rodinný dům
- 5. Porovnávací hodnota**
 - 5.1. rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	nemovitost na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí
Adresa předmětu ocenění:	Poříčská 221 549 32 Velké Poříčí
LV:	2273
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Velké Poříčí
Katastrální území:	Velké Poříčí
Počet obyvatel:	2 355
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	675,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 301,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Poptávka nižší než nabídka - snížená poptávka v poslední době	I	-0,06
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 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,959}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

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 - bez vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,007}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,987}$$

1. rodinný dům

Standartní zděný rodinný dům po rekonstrukci asi před 20 lety v době prohlídky neužívaný se zanedbanou údržbou sloužící jako sklad náhradních autodílů.

Betonové základy, zdivo v tl. 45 cm, nedokončená zateplená fasáda, dřevěný sedlový krov a krytina bonnský šindel, klempířské konstrukce z TiZn, betonové schody a zát. koberec, plastová okna a ditherm, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Štukové vnitřní omítky a standartní keramické obklady a dlažby. Plovoucí podlahy v obytných místnostech podkroví, v I.NP keramická dlažba. Standartní rozvody ZTI, NN a SLP.

V koupelnách vana a umyvadlo, v podkroví sprchový kout, samostatné spl. WC. Vytápění je ústřední, kotel na plyn, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V I.NP ke teplovzdušný krb. Objekt se zanedbanou údržbou k částečné rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 681,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP:	15,30*10,50+7,10*8,60	=	221,71 m ²
podkroví:	15,30*10,50	=	160,65 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	221,71 m ²	3,00 m
podkroví:	160,65 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

vrchní část:	15,30*10,50*3,00+7,10*8,60*2,30	=	622,39 m ³
střešní část:	15,30*10,50*(0,80+3,00/2)+7,10*8,60*(0,50+1,40/2)	=	442,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 065,16 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	221,71 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	382,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,72

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 22 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (22 + 15) = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,815 = \mathbf{0,686}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,681,- \text{ Kč/m}^3 * 0,686 = 1\,153,17 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,065,16 \text{ m}^3 * 1\,153,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,050 = 1\,212\,342,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 212 342,52 Kč

2. garáž

Standartní zděná garáž s plochou střechou postavená asi před 20 lety v době prohlídky sloužící jako sklad autodílů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 513,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: 5,80*10,10 = 58,58 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	58,58 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

celkem: 58,58*2,30 = 134,73 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 134,73 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

5

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,900 = \mathbf{0,765}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,513,- \text{ Kč/m}^3 * 0,765 = 1\,157,45 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 134,73 \text{ m}^3 * 1\,157,45 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,050 = 153\,915,98 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 153 915,98 Kč

3. pozemky

Pozemky ve funkčním celku se stavebními pozemky v obci, která nemá zpracovanou CM. Pozemky bez závad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,050 = 0,987$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	301,-	0,987		297,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.244	225	297,09	66 845,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.903	58	297,09	17 231,22
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	384/2	876	297,09	260 250,84
§ 4 odst. 1	zahrada	582/1	728	297,09	216 281,52
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1583/48	19	297,09	5 644,71
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1688	477	297,09	141 711,93
Stavební pozemky - celkem			2 383		707 965,47

Pozemky - zjištěná cena celkem = 707 965,47 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Standartní zděný rodinný dům po rekonstrukci asi před 20 lety v době prohlídky neužívaný se zanedbanou údržbou sloužící jako sklad náhradních autodílů.

Betonové základy, zdivo v tl. 45 cm, nedokončená zateplená fasáda, dřevěný sedlový krov a krytina bonnský šindel, klempířské konstrukce z TiZn, betonové schody a zát. koberec, plastová okna a dítherm, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Štukové vnitřní omítky a standartní keramické obklady a dlažby. Plovoucí podlahy v obytných místnostech podkroví, v I.NP keramická dlažba.

Standartní rozvody ZTI, NN a SLP.

V koupelnách vana a umyvadlo, v podkroví sprchový kout, samostatné spl. WC. Vytápění je ústřední, kotel na plyn, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V I.NP ke teplovzdušný krb. Objekt se zanedbanou údržbou k částečné rekonstrukci.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP	$221,71 \cdot 0,8 =$	177,37 m ²
podkroví	$160,65 \cdot 0,7 =$	112,46 m ²
		289,82 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$15,30 \cdot 10,50 + 7,10 \cdot 8,60 =$	221,71	3,00 m
podkroví	$15,30 \cdot 10,50 =$	160,65	2,70 m
		382,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	$15,30 \cdot 10,50 \cdot 3,00 + 7,10 \cdot 8,60 \cdot 2,30 =$	622,39
Z	střešní část	$15,30 \cdot 10,50 \cdot (0,80 + 3,00/2) + 7,10 \cdot 8,60 \cdot (0,50 + 1,40/2) =$	442,77
Obestavěný prostor - celkem:			1 065,16 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	222
Užitná plocha (UP)	[m ²]	290
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 065,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 521 240
Stáří	roků	62
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 260 620

1.2. garáž

Věcná hodnota dle THU

Standartní zděná garáž s plochou střechou postavená asi před 20 lety v době prohlídky sloužící jako sklad autodílů

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

I.NP m²
0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	5,80*10,10 =	58,58	2,30 m
		58,58 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	58,58*2,30 =	134,73

Obestavěný prostor - celkem: **134,73 m³**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	134,73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	404 202
Stáří	roků	22
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	282 941

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 543 561,40
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	454 356,14

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky ve funkčním celku se stavebními pozemky v obci, která nemá zpracovanou CM. Pozemky bez závad. Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m². (viz. nabídka RK v místě a čase)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.244	200	1 500,00		300 000
zastavěná plocha a nádvoří	st244	25	1 500,00		37 500

zastavěná plocha a nádvoří	st903	58	1 500,00	87 000
trvalý travní porost	384/2	876	1 500,00	1 314 000
zahrad	582/1	728	1 500,00	1 092 000
vodní plocha	1583/48	19	1 500,00	28 500
ostatní plocha	1688	477	1 500,00	715 500
Celková výměra pozemků		2 383	Hodnota pozemků celkem	3 574 500

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům

Obvyklé nájemné v místě a čase: 15 000,- Kč měsíčně za podobné objekty

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				15 000	180 000	5,00
	Celkový výnos za rok:					180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	8 925 442
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	4 463
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	89 254
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	96 717
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	74 283
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 485 660

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena porovnáním s nabídkou podobných nemovitostí v místě a čase.

Užitná plocha:	289,82 m ²
-----------------------	-----------------------

Obestavěný prostor:	1 199,89 m ³
Zastavěná plocha:	280,29 m ²
Plocha pozemku:	2 383,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Hronov			
Popis:	Prodej rodinného domu 260 m ² , pozemek 307 m ² Hronov, okres Náchod 5 200 000 Kč k prodeji dům s garáží v samotném centru Hronova v blízkosti divadla. Dům stojící na vlastním pozemku o výměře 307 m ² má dvě bytové jednotky každou o výměře 95 m ² . V přízemí se nachází bytová jednotka 2+1 v původním stavu určená k rekonstrukci, která se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, samostatného WC, komory a verandy. V prvním patře je bytová jednotka 3+1, která prošla částečnou rekonstrukcí (plastové okna, rozvody elektřiny, topení, vody a odpadu). Skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, dětského pokoje, ložnice, koupelny, samostatného WC, komory a terasy. Dům je podsklepený má novou střechu, nový plynový kotel, je připojen na vodu, elektřinu a kanalizaci. Na pozemku stojí garáž s dílnou o výměře 40 m ² .			
Pozemek:	307,00 m ²			
Užitná plocha:	260,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,80	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době			0,80	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 200 000	260,00	20 000	0,76	15 200



Název:	RD Velké Poříčí			
Popis:	Prodej rodinného domu 247 m ² , pozemek 553 m ² Poříčská, Velké Poříčí 4 900 000 Kč prostorný dům se dvěma bytovými jednotkami, garáží a zahradou ve Velkém Poříčí u Hronova. Z poloviny podsklepený dům nabízí dvě prostorné bytové jednotky. V I.NP s dispozicí 3+kk a užitnou plochou 90 m ² . Ve II.NP menší 3+kk s užitnou plochou 79 m ² . Na dům navazuje prádelna a dřevník, nad kterými jsou půdní prostory cca 20 m ² s možností využití. Na pozemku je také prostorná garáž a další dřevěná zahradní kolna. Dům je vytápěn plynem a připojený na městský vodovod a kanalizaci. Celý objekt je v původním stavu, ale je obyvatelný.			
Pozemek:	553,00 m ²			
Užitná plocha:	247,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	247,00	19 838	1,01	20 036

Název: RD Hronov

Popis: Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 316 m² Hronov - Zbečník, okres Náchod 2 700 000 Kč

Prodej rodinného domu s pozemkem Nemovitost se nachází v klidné části obce s velmi dobrým přístupem z hlavní komunikace. Vhodná i k bydlení jako vícegenerační dům. Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím. Dispozičně je nemovitost řešena. Přízemí: vstupní chodba, místnost v zadní části jako technická místnost, dále chodba, ze které je přístup do dvou obytných místností, v zadní části domu také koupelna a WC, propojená chodba umožňuje vstup na zahradu. Podkroví: vstup z velké chodby po schodišti do dvou místností a kuchyně, ze které je vstup na terasu. Nemovitost je před kompletní rekonstrukcí

Pozemek: 316,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - silný pokles poptávky v současné době;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	165,00	16 364	1,11	18 164

Minimální jednotková porovnávací cena

15 200 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

17 800 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	20 036 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 800 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	289,82 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 158 796 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. rodinný dům	1 212 343,- Kč
2. garáž	153 916,- Kč
3. pozemky	707 965,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 074 224,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 074 220,- Kč

slovy: Dvamilionysedmdesátčtyřitisícdvěštedvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 074 220 Kč
slovy: Dvamilionysedmdesátčtyřitisícdvěštedvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	4 260 620,- Kč
1.2. garáž	282 941,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	4 543 561,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	454 356,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	3 574 500,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. rodinný dům	1 485 660,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům	5 158 796,- Kč

Porovnávací hodnota	5 158 796 Kč
Výnosová hodnota	1 485 660 Kč
Věcná hodnota	8 572 417 Kč
z toho hodnota pozemku	3 574 500 Kč

Silné stránky

- rozlehlý pozemek o celkové výměře 2 383 m²

Slabé stránky

- snížená poptávka
- zanedbaná údržba

Obvyklá cena

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí odhaduji na částku 5 000 000,- Kč .

V ceně nejsou zohledněny náklady na vyklizení objektu.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
slovy: Pětmilionů Kč	

Oocení v obvyklé ceně nemovitost zapsanou na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí okres Náchod

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 2273 v k.ú. Velké Poříčí odhaduji na částku 6 000 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	4
výpis z LV	4
snímek z PM, situování	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6653.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6653-107/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 17.10.2022

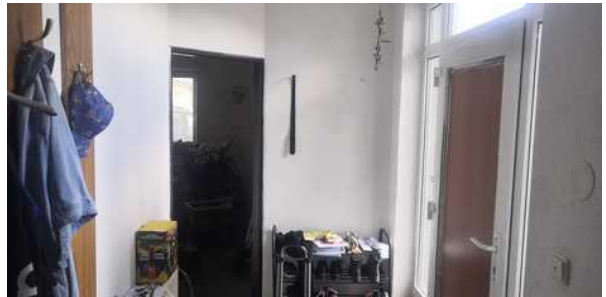
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6653-107/2022

	počet stran A4 v příloze:
foto	4
výpis z LV	4
snímek z PM, situování	3









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2022 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 70 INS 13828 / 2022 pro Václav Mlnářik,
JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 547646 Velké Poříčí
st.území: 648426 Velké Poříčí List vlastnictví: 2273
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
IM Žák Luděk a Žáková Maryna, Poříčská 221, 54932 Velké Poříčí	720421/3236 775925/9937	

IM = společné jmění manželů

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 244	225	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Velké Poříčí, č.p. 221, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 244					
St. 903	58	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 903					
384/2	876	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond
582/1	728	zahrada			zemědělský půdní fond
1583/48	19	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
1688	477	ostatní plocha	jiná plocha		

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru
reg. č. 1000/091923-01/06/01-001/00/R ve výši 4.530.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 244, Parcela: St. 903, Parcela: 1688, Parcela: 384/2, Parcela: 582/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2006.

V-815/2006-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

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

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru č.: 1000/091923-01/06/01-001/00/R ze dne 16.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 07:00:30. Zápis proveden dne 23.07.2019; uloženo na prac. Náchod

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 547646 Velké Poříčí
at.území: 648426 Velké Poříčí List vlastnictví: 2273
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Žáková Maryna, Poříčská 221, 54932 Velké Poříčí,
RČ/IČO: 775925/9937

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 40 INS-1670/2013 -A-15/celk.3 ze dne
22.07.2013; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-11613/2013-602

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

Povinnost k

Žák Luděk, Poříčská 221, 54932 Velké Poříčí, RČ/IČO:
720421/3236

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 40 INS-13235/2013 -A-10/celk.3 ze
dne 11.09.2013; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-16792/2013-602

› Exekuce na část majetku

Povinnost k

Žák Luděk a Žáková Maryna, Poříčská 221, 54932 Velké
Poříčí, RČ/IČO: 720421/3236 775925/9937
Parcela: St. 244, Parcela: St. 903, Parcela: 1688, Parcela: 384/2, Parcela:
582/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 9 220
EX-8554/2019 -14 ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019
11:13:35. Zápis proveden dne 19.12.2019.

Z-4651/2019-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 EX-
8554/2019 -15 ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019
19:13:10. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4558/2019-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 9 220 EX 8554/19-15. Právní moc ke dni 30.01.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 01.07.2022 19:09:31. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na
prac. Náchod

Z-13108/2022-605

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 9 220 EX 8554/19-135 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.07.2022 19:09:31. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac.
Náchod

Z-13109/2022-605

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 9 220 EX 8554/19-188 odročení dražebního jednání na neurčito ze dne
29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2022 19:11:14. Zápis
proveden dne 05.09.2022; uloženo na prac. Náchod

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

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

strana 3



18.10.2022 0:00

Map showing the location of Poříčská 221 in the Czech Republic. The map displays the area around Náchod, including Červený Kostelec, Píseň, and Kudowa-Zdrój. A red pin marks the location of Poříčská 221. An information panel on the right provides details for the address: Poříčská 221, 549 32 Velké Poříčí, Česko. It includes icons for 'Trasa', 'Uložit', 'Opat', and 'Typná výlet'. The panel also shows 'Podstata: 11*' and 'Další odkazy: informace o parcelce v Katastru nemovitostí'. The application interface includes a search bar, navigation icons, and a scale bar at the bottom.

