

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 1819/24/16**

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 1855 s příslušenstvím, a pozemky par.č. 3183 a 1907/2, kat. území a obec Náchod.

**Objednavatel posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 PRAHA 10

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti a stanovení obvyklé ceny pro účely provedení veřejné dražby nedobrovolné

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

**Oceněno ke dni:**

23.listopadu 2016

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Pokorný  
Smetanova 395  
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran a přílohy – informace o pozemku par.č. 3183 a 1907/2.

V Novém Městě nad Metují, dne 23.listopadu 2016

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v okrajové městské části města Náchod nazývané Branka a to v ulici Nová.

Jedná se o krajní atriový domek přístupný z místní komunikace - ulice Nová.

Nemovitost je tvořena :

- Pozemky - par.č. 3181 - zastavěná plocha a nádvoří, na této parcele je postaven krajní řadový atriový domek č.p. 1855,
- par.č. 1907/2, která je v katastru uváděná jako orná půda, ale jedná se o zahradu (atrium) u uvedeného rodinného domku.

Obě parcely spolu tvoří jednotný funkční celek.

- atriovým rodinným domkem č.p. 1855 s příslušenstvím, postaveným na par.č. 3181.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Náchod, list vlastnictví č. 3963, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru dne 1.9.2016.

Kopie katastrální mapy.

Prohlídka domku pouze z venku. (Do nemovitosti nebyl umožněn přístup)

Částečná výkresová dokumentace shlednutá na stavebním úřadě v Náchodě.

Údaje získané na stavebním úřadě v Náchodě.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 3963 pro k.ú. a obec Náchod zapsána :

Novotná Alžběta, Pod Valy 2070, 54701 Náchod

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky par.č. 3183 a par.č.1907/2. (JFC)
- 2) Rodinný dům č.p. 1855



## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemky par.č. 3183 a par.č.1907/2. (JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Jedná se o :

- pozemek par.č. 3183 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m<sup>2</sup>, na které je postavený atriový koncový řadový domek,
- a pozemek par.č. 1907/2 - vedený jako orná půda o výměře 85 m<sup>2</sup>, využívaný jako atrium (zahrádka) u uvedeného domku.

Obě parcely spolu tvoří jednotný funkční celek, proto se oceňují stejnou cenou.

#### 2.1.2 Výměra pozemku

par.č. 3183	156.00	=	156.00 m <sup>2</sup>
par.č. 1907/2	85.00	=	85.00 m <sup>2</sup>
celkem =			241.00 m <sup>2</sup>

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	1	-0.02
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		<b>-0.03</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

#### 2.1.4 Výpočet I<sub>t</sub> - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník),	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu, stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.01
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>Celkem *</b>		-0.01

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

### 2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Okrajové části obce	3	-0.05
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.01
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti;	5	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem *</b>		-0.03

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$



## 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	620,-
Index cenového porovnání		x 0.9310
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 0.970 x 0.990 x 0.970		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	577,22
Cena za celou výměru 241.00 m <sup>2</sup>	= Kč	139.110,02
<b>Pozemky par.č. 3183 a par.č.1907/2. (JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>139.110,-</b>

## 2.2 Rodinný dům č.p. 1855

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se o přízemní, podsklepený, atriový domek s rovnou střechou, který byl kolaudován v roce 1987.

V přízemí domku jsou dle dokumentace 4 pokoje, kuchyň a příslušenství standardního provedení,

v suterénu je kromě sklepních prostor ještě sauna.

Žádné stavební úpravy po kolaudaci nejsou evidovány.

Údržba domku je dobrá.

Domek je napojen na veřejný rozvod kanalizace, vodovod, elektřinu a plyn.

Domek se nachází ve svažitém území, tak že do suterénu je přístup přímo z ulice Nová a do přízemí je přístup po venkovních schodech.

Zadní část domku je celá zapuštěná do terénu.

**V ceně domku jsou zahrnuty i venkovní úpravy na př. přípojky vody, kanalizace, elektřiny a plynu, venkovní schody do přízemí.**

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	C - podsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	156.00*2.55	=	397.80 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	156.00*3.30	=	514.80 m <sup>3</sup>
celkem =			912.60 m <sup>3</sup>

## 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	156.00 156.00 m <sup>2</sup>	2.10 m	2.55 m
1.PP - suterén	156.00 156.00 m <sup>2</sup>	2.80 m	3.30 m

Celkem: 1 podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 156.00 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.92 m.

## 2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
				-0.01111

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K<sub>4</sub>.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.01111) = 0.9940$$

## 2.2.6 Výpočet I<sub>v</sub> - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V <sub>i</sub>
<b>0. Typ stavby a)</b> Podsklepený - s plochou střechou	4	C
<b>1. Druh stavby</b> Atriový dům řadový	2	-0.01
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 312.00 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 156.00 m <sup>2</sup> = podlažnost 2.00	2	0.01
<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	5	0.08
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední ,	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00



<b>8. Ostatní vybavení v RD</b>	2	0.02
Sauna v suterénu		
<b>9. Venkovní úpravy</b>	2	-0.03
Minimálního rozsahu		
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b>	2	0.00
Bez vedlejších staveb		
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou do 300 m<sup>2</sup></b>	1	-0.01
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>	4	0.01
Mírně zvyšující cenu		
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	2	0.8550
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.855+0 pro stáří 29 let)		
<b>Celkem *</b>		<b>0.07</b>

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.07) \times 0.855 = 0.915$$

### 2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.616,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.915
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 0.970
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>1.419,93</b>
Cena za celý obestavěný prostor 912.60 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.295.828,78</b>

<b>Rodinný dům č.p. 1855</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.295.828,-</b>
------------------------------	-----------------------	--------------------

## 3. REKAPITULACE

1) Pozemky par.č. 3183 a par.č.1907/2. (JFC)	<b>Kč</b>	<b>139.110,-</b>
2) Rodinný dům č.p. 1855	<b>Kč</b>	<b>1.295.828,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.434.938,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.434.940,-</b>

Slovy: Jedenmiliončtyřistatřicetčtyřítisícdevětsetčtyřicet Kč

## 4. Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (též obecnou) cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 obliby.

Cena je stanovena ke dni 23.11.2016.

### Obvyklá cena jednotlivých objektů

1) Pozemky par.č. 3183 a par.č.1907/2. (JFC)	Kč	150.000,-
2) Rodinný dům č.p. 1855	Kč	1.400.000,-
<b><u>Cena obvyklá celkem</u></b>		<b>Kč 1.550.000,-</b>

Slovy : jedenmilionpětsetpadesátisíc Kč

V Novém Městě nad Metují, dne 23.listopadu 2016



.....  
vypracoval

## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.8.1985, č.j. Spr.1795/85, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a zemědělské a obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 1819/24/16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. JIŘÍ POKORNÝ  
Mětanova 395  
NOVÉ MĚSTO N. MET  
502 01  
Ing. Jiří Pokorný



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 3183](#)  
Obec: [Náchod \[573868\]](#)  
Katastrální území: [Náchod \[701262\]](#)  
Číslo LV: [3963](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 156  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Stavba je stavba

Budova s číslem popisným: [Náchod \[410373\]](#); č. p. 1855; rodinný dům  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 3183](#)  
Stavební objekt: [č. p. 1855](#)  
Ulice: [Nová](#)  
Adresní místa: [Nová č. p. 1855](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Podíl

Novotná Alžběta, Pod Valy 2070, 54701 Náchod

## Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost je evidována žádnými způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Mezení vlastnického práva

### Typ

Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

### Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.11.2016 16:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1907/2](#)  
Obec: [Náchod \[573868\]](#)  
Katastrální území: [Náchod \[701262\]](#)  
Číslo LV: [3963](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 85  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Novotná Alžběta, Pod Valy 2070, 54701 Náchod

## Účinnost ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

[T3014](#)    85

## Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod](#)

Obrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.11.2016 16:00:00.



