

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7442/4/2022 - A

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 365 se stavbou čp. 260 a pozemek p.č. 758/16, vše v k.ú. Velká Ledhuje a obci Police nad Metují, zapsané na LV č. 829, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Slezská insolvenšní v.o.s.
Elišky Krásnohorské 1305/18
736 01 Havířov

OBVYKLÁ CENA	3 090 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.1.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 18.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.1.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 829
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 4.1.2022
5. Územně plánovací dokumentace
6. Původní projektová dokumentace
7. Projektová dokumentace k přístavbě
8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely 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 tísní. 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.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Police nad Metují, k.ú. Velká Ledhuje

Adresa nemovité věci: Pod Klůčkem 260, 549 54 Police nad Metují

Místopis

Město Police nad Metují se nachází v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. Obcí protéká potok Ledhujka a vlévá se do řeky Metuje. Město je obklopeno vrchy – Klůček, Strážnice, Havlatka a těmto dominuje Ostaš. Žije zde přibližně 4 100 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Částí obce Police nad Metují, Hlavňov, Hony, Pěkov, Radešov a Velká Ledhuje.

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

758/34

Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky s RD čp. 260 se nalézají v severní okrajové části obce Police nad Metují, v lokalitě místně zvané Velká Ledhuje, v okolí zástavby RD v blízkosti sportoviště, domova pro seniory a autobusové zastávky. Nemovitá věc je přístupná z veřejné komunikace, ulice Pod Klůčkem. Území je kompletně zainvestováno sítěmi, nemovitá věc je napojena na NN, VV, VK a plyn, jedná se o stabilizované území, pozemky jsou téměř rovinné. Nemovitá věc je vzdálená cca. 800 m od centra obce a jeho občanské vybavenosti (městský úřad, knihovna, pošta, ZŠ a MŠ, ZUŠ, autobusové nádraží, kino, divadlo, sportoviště a lékaři).

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	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: *chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcné břemeno doživotního užívání
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují

Způsob ochrany nemovitosti

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno užívání bytu v domě čp. 260 - zřízené ve prospěch Křížová Zdeňka, r.č. 295720/009 - spočívá v právu užívat byt sestávající z kuchyně a 2 pokojů s příslušenstvím v 1. NP stavby a ve spoluužívání chodby, půdy, sklepů a zahrady - zohledněno v OC

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Ing. Kříž Jaromír

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.01.2022 08:00.

Ostatní rizika: nejsou

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Pozemek st.p.č. 365 je zastavěn stavbou RD čp. 260 a pozemek p.č. 758/16 je zahradou ve FC. Pozemky jsou zainvestovány sítěmi - NN, VV, VK a plyn (který není zaveden do stavby). Obec nemá cenovou mapu, pozemky jsou v zastavěném území, se sjezdem na veř. komunikaci. Užívání je v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v okrajových částech obce Police nad Metují je cena stavebních parcel a pozemků ve funkčním celku ve výši 700-1100 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	365	487	950,00		462 650
zahrada	758/16	498	950,00		473 100
Celková výměra pozemků		985	Hodnota pozemků celkem		935 750

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD čp. 260

Věcná hodnota dle THU

Zděný RD je volně stojící, podsklepený, přízemní se stavebně upraveným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou, obsahuje 2 byty o velikosti 3+1 a 2+1 s příslušenstvím a s technickým zázemím, které je situováno v suterénu.

Objekt založen na betonových základech s dožitou hydroizolací, zděný z cihel a tvárnic, stropy s rovnými podhledy v části s palubkovým obkladem, v podkroví zkosené, střecha sedlová, krytina osinkocementová šindel, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnitřní omítky štukové, vnější břizolitové s kamenným soklem. Vnitřní obklady keramické, schody betonové s teracem, dveře hladké plné nebo prosklené, okna převážně plastová izolační, v části původní dřevěné, podlahy z keramické dlažby a parket, v podkroví lino, sklep s betonovou podlahou. Kuchyně je vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou s el. sporáky, v podkroví je linka bez horní části, koupelny vybaveny vanou a umyvadlem, WC je splachovací samostatné, vše s provedenými původními obklady a dlažbou. Vytápění je ústřední s kotlem na TP, doplňkové je plynovým kotlem, který je situován v prádelně a není funkční, ohřev TUV bojlerem,

Příslušenství:

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, VK a plyn), a dále ve zpevněných plochách okolo RD a oplocení, které je převážně dožité, zahradní altán, venkovní bazén, dřevěná kolna a trvalé porosty dřevin.

Technický stav

Dle projektové dokumentace v archivu pochází stavba z r. 1956, do dnešní podoby byla upravena v letech 1976-1977, kdy byla provedena přístavba západní strany na základě stavebního povolení, které bylo vydáno 6.8.1976 pod č.j. 544/44/76. V průběhu dalšího období byla provedena částečná modernizace stavby - byla provedena výměna oken za plastová.

Technický stav svědčí jednak o zanedbané údržbě a dále o dožívajících konstrukcích - nefunkční hydORIZALACE zemní a terasy (terasou značně do stavby zatéká), poškození elektroinstalací, ZT, části klempířských konstrukcí, komínového tělesa a krytina, dále dožitý kotel na TP - neekologický. Technický stav je podstandardní, nutné náklady jsou odborným odhadem stanoveny ve výši 600 000,- Kč a jsou zohledněny v OC.

Užitná plocha

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

1. PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	16,50 m ²	0,00	0,00 m ²
garáž	21,20 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep s kotelnou	18,20 m ²	0,50	9,10 m ²
prádelna	13,00 m ²	0,50	6,50 m ²
sklep	7,60 m ²	0,50	3,80 m ²
sklep	16,00 m ²	0,50	8,00 m ²

27,40 m²

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
------------------	--------	------	---------------

veranda s chodbou	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
kuchyně s jídelnou	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
pokoj	14,40 m ²	1,00	14,40 m ²
pokoj	12,60 m ²	1,00	12,60 m ²
koupelna	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²

79,20 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²
koupelna	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
kuchyně	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
pokoj	12,60 m ²	1,00	12,60 m ²
pokoj	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²

48,00 m²

154,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	125,00	0,00 m
1. NP	133,00	2,80 m
Podkroví	125,00	2,60 m
	383,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP+zastř.	892 = 892,00
Obestavěný prostor - celkem:		892,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové s dožitou izolací
2. Zdivo	zděné z cihel a tvárníc
3. Stropy	rovné s podhledy, v části palubkový obklad
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	osinkocementová šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	břizolitová
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	teracové
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová izolační a v části dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	keramické dlažby, parkety, PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonové ve sklepě
16. Vytápění	ústřední topení, kotel na TP - dožitý
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn není zaveden do stavby
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	Stand. kuchyňská linka, v podkroví bez vrchní části, el. sporáky
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	892,00 m ³
Reprodukční cena	4 906 000 Kč
Konstrukce	Obj. podíl. [%] Standardní cena [Kč] Upravená cena [Kč] Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20 402 292 402 292 8,24
2. Zdivo	21,20 1 040 072 1 040 072 21,31
3. Stropy	7,90 387 574 387 574 7,94
4. Střecha	7,30 358 138 358 138 7,34
5. Krytina	3,40 166 804 166 804 3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90 44 154 44 154 0,90
7. Vnitřní omítky	5,80 284 548 284 548 5,83
8. Fasádní omítky	2,80 137 368 137 368 2,81
9. Vnější obklady	0,50 24 530 24 530 0,50
10. Vnitřní obklady	2,30 112 838 112 838 2,31
11. Schody	1,00 49 060 49 060 1,01
12. Dveře	3,20 156 992 156 992 3,22
13. Okna	5,20 255 112 255 112 5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20 107 932 107 932 2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00 49 060 49 060 1,01
16. Vytápění	5,20 255 112 255 112 5,23
17. Elektroinstalace	4,30 210 958 210 958 4,32
18. Bleskosvod	0,60 29 436 29 436 0,60
19. Rozvod vody	3,20 156 992 156 992 3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90 93 214 93 214 1,91
21. Instalace plynu	0,50 24 530 0 0,00
22. Kanalizace	3,10 152 086 152 086 3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50 24 530 24 530 0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10 201 146 201 146 4,12
25. Záchod	0,30 14 718 14 718 0,30
26. Ostatní	3,40 166 804 166 804 3,42
Upravená reprodukční cena	4 881 470 Kč
Množství	892,00 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	5 473 Kč/m ³
Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 133
Užitná plocha (UP)	[m ²] 155
Obestavěný prostor (OP)	[m ³] 892,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³] 5 473
Rozestavěnost	% 100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³] 5 473
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč] 4 881 916
Stáří	roků 66
Další životnost	roků 34
Opotřeбенí	% 54,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč] 2 206 626

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.




Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD se standardním příslušenstvím, v téměř původním stavu, před modernizací a revitalizací, s přiměřenými pozemky, v okrajové části obce, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností.

Užitná plocha:	154,60 m ²
Obestavěný prostor:	892,00 m ³
Zastavěná plocha:	133,00 m ²
Plocha pozemku:	817,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Police nad Metují			
Popis:	Pozemek st.p.č. 674 se stavbou RD čp. 399 a pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní ze dne 17.02.2020			
Pozemek:	1 208,00 m ²			
Užitná plocha:	125,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu		0,98		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,97		
K5 Celkový stav		0,93		
K6 Vliv pozemku		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 900 000	125,00	31 200	0,84	26 208
Název:	RD			
Lokalita:	Velká Ledhuje			
Popis:	Pozemek st.p.č. 209 se stavbou RD čp. 75 a pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3049/2021-605			
Pozemek:	1 035,00 m ²			
Užitná plocha:	121,00 m ²			

Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny				1,00	
K2 Velikosti objektu				0,98	
K3 Poloha				1,00	
K4 Provedení a vybavení				0,98	
K5 Celkový stav				0,95	
K6 Vliv pozemku				1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]	Zdroj: www.cuzk.cz
2 795 000	121,00	23 099	0,91	21 020	
Název:	RD				
Lokalita:	Velká Ledhuje				
Popis:	Pozemek st.p.č. 570 se stavbou RD čp. 309 a pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5215/2021-605				
Pozemek:	794,00 m ²				
Užitná plocha:	131,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny				1,00	
K2 Velikosti objektu				0,97	
K3 Poloha				1,00	
K4 Provedení a vybavení				0,96	
K5 Celkový stav				0,94	
K6 Vliv pozemku				1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]	Zdroj: www.cuzk.cz
3 500 000	131,00	26 718	0,88	23 512	
Název:	RD, pozemek 600 m2				
Lokalita:	Teplice nad Metují, okres Náchod				
Popis:	Dvougenerační zděný dům v okrajové části obce Teplice nad Metují. V domě jsou dva byty o dispozici 2+1, kdy každý má kuchyni s jídelnou, obývací pokoj, ložnici, koupelnu a samostatné WC. Ke každému bytu náleží lodžie. V prostorném suterénu domu se nachází garáž, sklep na potraviny, prádelna, kotelna, spíž, dílna a sklad na tuhá paliva. Vzhledem k tomu, že dům je postaven ve svahu, je suterén z části pod úrovní země a z části na její úrovni. Vytápění je centrální a je zajištěno plynovým kotlem, kterým lze ohřívat i vodu, jejíž ohřev je řešen elektrickým bojlerem. Rozvod ústředního topení je napojen i na kotel na tuhá paliva, kterým lze v případě potřeby topit jako náhradním zdrojem tepla. K domu náleží menší neoplocená zahrada, na které se nachází skleník a menší zděný domek, v kterém jsou v současné době chovány slepice.				
Pozemek:	600,00 m ²				
Užitná plocha:	195,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny				0,90	
K2 Velikosti objektu				1,05	
K3 Poloha				0,98	
K4 Provedení a vybavení				0,97	
K5 Celkový stav				0,95	

K6 Vliv pozemku			1,02	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 299 000	195,00	27 174	0,87	23 641
Název:	RD, pozemek 3 764 m2			
Lokalita:	Hvězdecká, Broumov - Nové Město			
Popis:	RD na okraji klidné části města o dispozici 4+1 a dvěma komorami, terasou, půdou, sklepem a garáží s dílnou. Celková plocha pozemku je 3764m2. Dům disponuje plynovým připojením a městským rozvodem vody, odpad je sveden do 3komorového septiku. Zahrada je rovinatá, travnatá, s okrasnými keři, ovocnými a stromy, je slunná s betonovou přístupovou cestou k domu. Na pozemku se nachází kromě domu, cihlová garáž s dílnou a kůlnou, dva zahradní skleníky, z toho jeden je vytápěný, cihlová udírna, dětská dřevěná chatička a vlastní zdroj vody v podobě vrtané studny, připravené pro případné použití vody v domě např. pro splachování wc nebo pro napouštění bazénu a zalévání zahrady.			
Pozemek:	3 764,00 m ²			
Užitná plocha:	192,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 195 000	192,00	32 266	0,77	24 845



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 21 000 - 27 000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovuji při střední úrovni intervalu a dále odečítám náklady na uvedení do přiměřeného stavu ve výši 600 000,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	21 020 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 845 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 208 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 845 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	154,60 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 686 437
náklady na uvedení do přiměřeného stavu	- 600 000,00 = 3 086 437,00
Výsledná porovnávací hodnota	3 086 437 Kč

Výpočet věcných břemen

1 VB užívání

Věcné břemeno užívání bytu v domě čp. 260 - zřízené ve prospěch Křížová Zdeňka, r.č. 295720/009 - spočívá v právu užívat byt sestávající z kuchyně a 2 pokojů s příslušenstvím v 1. NP stavby a ve spoluužívání chodby, půdy, sklepů a zahrady.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 92 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
VB užívání bytu v 1. NP 106,60 m ²	1 577,-	168 108,20	0,00	168 108,20
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				168 108,20
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 168 108,20

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 168\,108,20 * ((1 + 4,5\%)^2 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^2)$$

Hodnota věcného břemene činí = 314 810,80 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 086 437 Kč
Věcná hodnota	3 142 376 Kč
z toho hodnota pozemku	935 750 Kč
Věcné břemeno	314 811 Kč

Obvyklá cena

3 090 000 Kč

slovy: Třimilionydevadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě podsklepeného RD, se 2 byty o velikosti 3+1 a 2+1, zatížené VB užívání bytu, s technickým zázemím, v téměř původním stavu, po výměně oken za plastová, s přiměřenými pozemky, v okrajové části obce Police nad Metují, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota pozemku st.p.č. 365 se stavbou RD čp. 260 a pozemku p.č. 758/16 po zohlednění nákladů na opravu	3 086 437,- Kč
zaokrouhлено	3 090 000,- Kč

VB užívání bytu ve prospěch Křížové Zdeňky	314 811,- Kč
zaokrouhлено	310 000,- Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 090 000 Kč

slovy: Třimilionydevadesáttisíc Kč

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci**

- pozemku st.p.č. 365 se stavbou čp. 260 a pozemek p.č. 758/16, vše v k.ú. Velká Ledhuje a obci Police nad Metují, zapsané na LV č. 829, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod

ve výši
3 090 000,-Kč

- Věcného břemene užívání bytu v domě čp. 260 - zřízeného ve prospěch Křížové Zdeňky, r.č. 295720/009

ve výši
310 000,-Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Smlouva o VB	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pr základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7442/4/2022 - A evidence posudků.

V Trutnově 18.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7442/4/2022 - A

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Smlouva o VB	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 00:00:00

Okres: C20523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725340 Velká Ledhuje List vlastnictví: 829
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3749/2020 -16
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.09.2020 00:34:40. Zápis proveden dne 30.09.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-9616/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: St. 365, Parcela: 758/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169 EX-
3749/2020 -25 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020
20:36:01. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-4555/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olša, nám. Miru 53/59, 568 02 Svitavy.

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 6650/20-17 ze
dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 14:41:05. Zápis
proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Svitavy
Z-7170/2020-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 190/21-26 k 22 EXE-
31/2021-12 ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2021
19:29:45. Zápis proveden dne 05.02.2021; uloženo na prac. Praha
Z-4096/2021-101

Plánby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné posklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 431/1973 z 15.6.1973.

POLVI:102/1973

Z-15700102/1973-605

Pro: Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují

RČ/IČO: 520603/096

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1481/1990 Smlouva darovací z 21.6.1990.

POLVI:16/1991

Z-15700016/1991-605

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605,
strana 8.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 08:02:00

Okras: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725340 Velká Ledhuje List vlastnictví: 829
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují
o Kupní smlouva VII 3630/1998 z 12.10.1998, vklad z 12.10.1998.
POLVZ-310/1998 Z-15700310/1998-605
Pro: Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují
RC/ICD: 520603/096
RC/ICD: 520603/096

F Věstaň bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEL) k parcelám

Parcela	BPEL	Výměra(m ²)
758/16	72511	498

Pokud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovili:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2021 08:36:11

Snímek z katastrální mapy

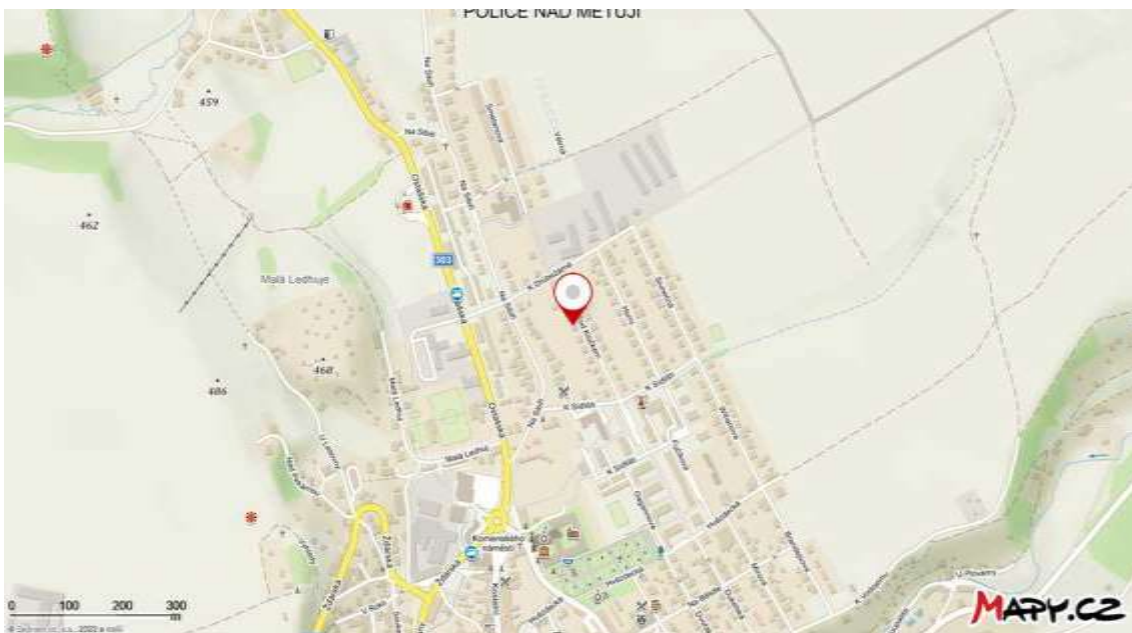


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Smlouva o VB

14. 5. 1977 Vyřazeno

Obec M. L. Lednice	Pol. vřt. změn. 16/91
Pol. číslo 3160	Dat. dne 18. 4. 1970

Strana první.

O p i s II 441 / 90

S t o j n o p i s .

D o t ě r ŝ e ŝ ý s ě d ě n í .

sepsaný na státním notářství v úřadě při úředním dnu v Polici n. Met. dne dvacátého prvního června roku jeden tisíc devět set devadesát, před státní notářkou JUDr. Olgou Ledunovou, v přítomnosti účastníků, dle udání, spůsobilych k právnímu úkonu, kteří svoji osobní totožnost prokázali občanskými průkazy: - - - - -

1. Zdenka Křížová, nar. 20. 7. 1929, dáchodkyně, bytem Police n. MET: Pod Klůčkem 260, - - - - -
2. Dr. Zdenka Rohanová, nar. 8. 10. 1958, učitelka, bytem tamtéž, - - - - -
3. Ing. Jaromír Kříž, nar. 3. 6. 1952, kon. Zepna Náchoď, bytem tamtéž, - - - - -

o této

o s l o u v ě d a r o v a n í :

Za první: Zdenka Křížová, Dr. Zdenka Rohanová, dříve Křížová a Ing. Jaromír Kříž jsou jedním dle dohody o sdílení práva osobního užívání pozemku R II 431/73 z 15. 6. 1973 a rozhodnutí D 212/72 z 20. 11. 1972 společnými užívateli stav. parc. č. 365 a zahrady č. 758/16 a podílovými o celuvlastníky na této stavobní podvevaneho rod. domu č. 260, a to tak, že Zdenka Křížová vlastní jednu polovinu, Dr. Zdenka Rohanová a Ing. Jaromír Kříž po jednu čtvrtinu. Uvedené nemovitosti jsou započty na LV č. 629 pro kat. d. Volta Ledhuje, obec Police n. M. a střediska geodézie v Náchoď. - - - - -

Za druhé: Zdenka Křížová a Dr. Zdenka Rohanová, roz. Křížová darují touto smlouvou každá svůj díl obora uvedené nemovitosti a příslušenství a součástí, t. j. oplocení, náčnou kolnu, dřevěný altán, dřevěnou oplotěnou, vopkování úpravni a trvalými porosty svého synovi a bratři Ing. Jaromíru Křížovi, který tento dar od své matky a sestry přijímá, - - - - -

Zároveň přechází na obě zvaného osobní užívání stav. parc. č. 365 a zahrady č. 758/16. - - - - -

Za třetí: Dávkyně Zdenka Křížová si se souhlasem obdarovaného sdílí ve všem společně, o užívání v bezplatném sdíleném užívání právu k bytu, součástí a 2 pokojů a příslušenství v č. parc. odí rod. domu a opouští právo k bytu, půdy, chlopy a zahrady. - - - - -

TM-202/2022-610

Strana druhá.

Za čtvrté: Dárkyně převádí nemovitosti bez dluhů, závazků a věcných břemen. -----

Za páté: Vlastnictví a užívání převáděných nemovitostí přejde na kupující dnem účinnosti této smlouvy, t.j. dnem její registrace státním notářstvím v Náchodě. -----

Za šesté: Obdarovaný prohlašuje, že ho dárkyně seznámili se stavem převáděných nemovitostí a dárkyně prohlašují, že si nejsou vědomi žádných vad, na které by měli obdarovaného svláště upozornit. -----

Za sedmé: Poplatky z tohoto právního úkonu budou hrazeny dle zákona. -----

Za osmé: Středisko geodézie v Náchodě napíše do LV č. 829 pro kat.ú. Velká Lhota: -----
obec Police n. M. et.: -----

na oddíl A - Ing. Jaromír Kříž, r.č. 52 06 03/096 -----
/3/4 na základě této listiny/ -----

na oddíl C - věcné břemeno dle části tří této listiny pro
Zdenku Křížovou, r.č. 29 57 20/009 -----
V ostatním zůstává LV beze změny. -----

Stejnopis notářského zápisu obdrží po registraci smlouvy obdarovaný. -----

Po přečtení schváleno a podepsáno. -----

Zdenka Křížová v.r.

Dr. Zdenka Rohanová v.r.
Ing. Jaromír Kříž v.r.

L. S. Dr. Olga Medunová v.r., státní notárka



Státní notářství v Náchodě

Registrováno dne 27. VIII. 1990 pod R. 1781/90

Tímto dnem nabyla smlouva účinnosti.