

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6342-76/2020

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.105, jehož součástí je stavba č.p.242 s příslušenstvím,
katastrální území Police nad Metují (kód:725323),
obec Police nad Metují, okres Náchod.**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Strakonice JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci - 212 EX 75/20-26
Oceňovací předpis:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce 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., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
Oceněno ke dni:	7.července 2020
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 18 stran a přílohy.
V Praze, dne 29.července 2020

ÚVOD

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):

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - 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.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blížší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek p.č.st.105 se stavbou rodinného domu č.p.242 se nachází na západním okraji obce Police nad Metují a přiléhá k místní komunikaci - ulice Žďárská.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.105, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.242,
- stavba RD č.p.242 s příslušenstvím
- garáž bez č.p./č.e
- venkovní úpravy (přípojky, zpevněné plochy, venkovní schody a oplocení)

vše v katastrálním území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, okres Náchod.

Venkovní úpravy jsou oceněny spolu se stavbou RD.

Stavba RD je stavebně dokončena a velmi pravděpodobně (nepodařilo se ověřit) je dlouhodobě neužívaná, případně užívaná pouze sporadicky. Pozemek i stavba jsou přístupné z veřejné komunikace. Stavba je, resp. může být napojena na všechny inženýrské sítě obce.

Police nad Metují má statut města a podle Malého lexikonu obcí v něm žije 4086 stálých obyvatel. Je sídlem pověřeného obecního úřadu, obcí s rozšířenou působností je Náchod. Dostupnost obce prostředky hromadné dopravy je dobrá (bus i vlak (stanice Žďár nad Metují)). V obci Police nad Metují jsou dostupné všechny základní služby a úplná sestava inženýrských sítí.

Vlastník nemovité věci nespolupracuje, neposkytl znalci potřebnou součinnost uloženou mu Usnesením a nemovitou věc nezpřístupnil.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení sp.zn. 212 EX 75/20-26 Exekutorského úřadu Strakonice, soudní exekutor JUDr. Erik Smola.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, list vlastnictví č.1961, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

Výkresová dokumentace - zjednodušená, rozměrové schéma, vypracoval znalec při místním šetření.

Informace získané na místně příslušných úřadech a od obeznámených sousedů.

Místní šetření znalce s účastí vlastníka nemovité věci konané dne 7.7.2020.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.1961 pro katastrální území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, okres Náchod zapsán:

Jan Job

Žďárská 242

549 54 Police nad Metují

identifikátor 890821/3490

4. Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst. 1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou
- 3) Garáž s plochou střechou

*** * ***

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

*** * ***

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.105 o výměře 244 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba objekt bydlení č.p.242

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4848		0.4848

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	2	-0.01
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + -0.02 = 0.980		-0.02

1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.03
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu – investiční příležitost	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00

Celkem 1. až 5. znak 0.33

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.33) \times 1 = 1.330$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Ostatní neuvedené	6	-0.03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m	2	-0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00

11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem *		-0.01
----------	--	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	258,-
ZC = ZCv x Iu = 532 Kč x 0.4848 = 258 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.2900
I = Io x It x Ip = 0.980 x 1.330 x 0.990		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	332,82
Cena za celou výměru 242.00 m ²	= Kč	80.542,44
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	80.542,-

2. Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1 Popis

Stavba rodinného domu č.p.242 s příslušenstvím, součást pozemku p.č.st.105 katastrálním území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, okres Náchod.

Stavba je součástí původní zástavby lokality. Objekt má jedno nadzemní podlaží a valbovou střechu nad obdélníkovým půdorysem. Objekt je realizován tradiční zdící technologií, použity jsou běžné zdící materiály (cihly a kámen) a obvyklé stavební detaily. Střešní krytina je lepenková. Podle dostupných informací je objekt realizovaný před více než 100 lety. Podle vnějších znaků je objekt dlouhodobě neužíván, příp. je užíván sporadicky.

Technický stav je vlivem absence i minimální údržby velmi špatný. Při vizuální kontrole byly zjištěny žádné závažné statické poruchy. Další možnou příčinou poruch na statickém systému je skutečnost, že objekt je realizován na terénním zlomu. Hlavní svislé nosné konstrukce vyžadují bezodkladnou opravu, střešní plášť je nefunkční a v důsledku toho je velmi pravděpodobně i dřevěná konstrukce krovu ohrožena vznikem a působením dřevokazných organismů.

Dispozice je neznámá, vybavení podstandardní. Objekt je, resp. může být, napojen na inženýrské sítě obce.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	460.96	=	460.96 m ³
		celkem =	460.96 m ³

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	112 112.00 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 112.00 m² a průměrná výška podlaží je 2.80 m.

2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
5.	Krytiny střech podstandard	0.03400	100%	-0.034
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00900	100%	-0.009
8.	Fasádní omítky podstandard	0.02800	100%	-0.028
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
11.	Schody chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
16.	Vytápění podstandard	0.05200	100%	-0.052
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
20.	Zdroj teplé vody chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní podstandard	0.00500	100%	-0.005
24.	Vnitřní hygienické vybavení podstandard	0.04100	100%	-0.041
26.	Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.39731

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.39731) = 0.7855$$

2.6 Nedokončená stavba

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
8.	Fasádní omítky 0.01640	100%	90%	0.015
				0.015

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.015 = 0.9852$.

2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zast. plochy 1.NP - se šikmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo smíšené nebo kamenné	1	-0.08
3. Tloušťka obvodových stěn více jak 45 cm	3	0.03
4. Podlažnost c) Hodnota 1 Celková zast. plocha podlaží 112.00 m ² /zast. plocha 1.NP 112.00 m ² = podlažnost 1.00	1	0.00
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci	4	0.04
6. Způsob vytápění stavby Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
7. Základní příslušenství v RD d) Pouze částečné ve stavbě, nebo úplné podstandardní, nebo mimo stavbu RD	2	-0.05
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Minimálního rozsahu	2	-0.03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Do 300 m ²	1	-0.01
12. Kriterium jinde neuvedené Mírně snižující cenu – nízká kvalita stavby, neodpovídá současným nárokům na bydlení	2	-0.05
13. Stavebně- technický stav Stavba ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav (hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)	4	0.3900
Celkem *		-0.23

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.23) \times 0.39 = 0.300$

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.784,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.300
It: index trhu		x 1.330
Ip: index polohy		x 0.990
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	704,70
Cena za celý obestavěný prostor 460.96 m ³	= Kč	324.837,52
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.9852
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	320.031,-

3. Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

3.1 Popis

Garáž bez vybavení přistavěná k hlavní stavbě, dostupná z veřejné komunikace. Jednopodlažní, zděná, s plochou střechou.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

3.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	43.00	=	43.00 m ³
		celkem =	460.96 m ³

3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	17.2 17.20 m ²	0.00 m	2.50 m

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 17.20 m² a průměrná výška podlaží je 2.50 m.

3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	Klempířské konstrukce			
	podstandard	0.02900	100%	-0.029
8.	Dveře			
	chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852

9. Okna			
podstandard	0.01400	100%	-0.014
12. Elektroinstalace			
chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
			-0.20412

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.20412) = 0.8898$$

3.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	2	0.00
Samostatně stojící		
2. Konstrukce	2	0.00
Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
3. Technické vybavení	1	-0.05
Bez vybavení		
4. Příslušenství – venkovní úpravy	2	-0.01
Bez příslušenství		
5. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
6. Stavebně- technický stav	3	0.6588
Stavba se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.775+0 pro stáří 45 let)		
Celkem *		-0.06

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.06) \times 0.6588 = 0.619$$

3.7 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.411,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.619
It: index trhu		x 1.330
Ip: index polohy		x 0.990
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.150,02
Cena za celý obestavěný prostor 43.00 m ³	= Kč	49.450,92
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	49.451,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	80.542,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	320.031,-
3) Garáž s plochou střechou	Kč	49.451,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	450.024,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	450.020,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.105 se stavbou rodinného domu č.p.242, katastrální území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, okres Náchod - je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Police nad Metují a okolí, jsou v dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do veřejného řádu, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 300 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 6 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkového ceny dosažitelné srovnávací metodou

I	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	990000	190	5211	0,90	4689	0,95	Hejtmánkovice	0,95	zhoršený	0,90	špatný
2	490000	45	10889	0,90	9800	1,00	Hronov	0,90	špatný	0,90	špatný
3	990000	250	3960	0,90	3564	0,95	Dědov, Teplice nM	0,90	špatný	0,90	špatný
4	3180000	1046	3040	0,90	2736	0,95	Dolní Teplice	0,90	špatný	0,90	špatný
5	1698000	216	7861	0,90	7075	1,00	Velké Petrovice	0,95	zhoršený	0,95	zhoršený

I	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	0,95	smíšená	0,95	původní	0,95	lokální	1,00	standardní	0,98	elektro, vodovod, kanalizace
2	0,95	smíšená	0,95	původní	0,95	lokální	0,97	podstandardní	1,00	úplná sestva IS k dispozici
3	0,95	smíšená	0,95	původní	0,95	lokální	0,97	podstandardní	0,95	elektro, studna, septik
4	0,95	smíšená	0,95	původní	0,95	lokální	0,97	podstandardní	1,00	úplná sestva IS k dispozici
5	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	ústřední TP	1,00	standardní	1,00	úplná sestva IS k dispozici

I	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	2340	1,10	Nová střecha a krytina	0,78	6012
2	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,02	483	1,05	centrum obce	0,69	14203
3	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	2107	1,03	Výborná dostupnost HD	0,65	5483
4	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,03	další objekt	1,07	1804	1,00	bez vlivu na cenu	0,71	3854
5	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,03	779	1,05	centrum obce	0,88	8040

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	3854
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	14203
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	7518
Směrodatná odchylka	3600
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3918
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11118

4. Oceňovaná nemovitá věc

Plocha [m ²]	77	SJT_c	7518 Kč
Lokalita	Police nad Metují	k ₁	1,00
Technický stav budovy	špatný	k ₂	0,90
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	smíšená	k ₄	0,95
Typ oken	původní	k ₅	0,95
Typ vytápění	lokální	k ₆	0,95
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,97
Inženýrské sítě	úplná sestava IS k dispozici	k ₈	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,07
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	244	k ₁₂	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,72
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			5419
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			417258

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek p.č.st.105 se stavbou rodinného domu č.p.242, katastrální území Police nad Metují (kód:725323), obec Police nad Metují, okres Náchod. Stavba rodinného domu je stavebně dokončena (s výjimkou fasády), je neužívaná, případně pouze sporadicky. Bylo zjištěno poškození statického systému stavby a havarijní stav střešní krytiny.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Město, dobrá dostupnost základních služeb

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Špatný technický stav objektu
- Podstandardní vybavení
- Malá výměra pozemku
- Cena zjištěná je vyšší, než cena obvyklá

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Cena zjištěná nemovité věci	Kč	450.020,-
Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	417.258,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci–
pozemek p.č.st.105, jehož součástí je stavba č.p.242 s příslušenstvím,
katastrální území Police nad Metují (kód:725323),
obec Police nad Metují, okres Náchod,
po zaokrouhlení je:**

420.000,- Kč

Slovy: čtyři sta dvacet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- objekt je realizován v zastavěném území
- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt se nenachází v území, kde není nutné uvažovat s možností výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti)

Úkoly pro znalce:

- Na nemovité věci nevážnou žádné závady ani práva, které by dražbou nezanikly.
- Na nemovité věci nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou
- Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
- Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 450.020,- Kč
- Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná: 420.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 29.července 2020

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6342-76/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz