KSHK 15 INS 8258/2024

ZNALECKÝ POSUDEK č. 056727/1756/2024

O ceně nemovitosti -	bytové jednotky č. 341/12 v bytovém domě Cvrčkova 341 kat. úz Běloves, Náchod
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Šubert Vítkova 368, 547 01 Náchod IČO: 110 51 752

obory stavebnictví a ekonomika, odvětví stavby obytné a zemědělské, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek vyžádal:	Ing. Jakub Harvan insolvenční správce Sobotecká 455, 51101 Turnov
Číslo jednací:	KSHK 15 INS 8258/2024

Posudek obsahuje 29 stran textu včetně příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení 2/2

Přílohou znaleckého posudku jsou výpočty indexů, výpis z listů vlastnictví a snímek katastrální mapy.

V Náchodě dne 25. srpna 2024

1. Zadání znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 341/12 v bytovém domě Cvrčkova 341 zapsané na listech vlastnictví č. 6026 a č. 6035, katastrální území Běloves a obec Náchod.

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 341/12 v bytovém domě čp. 341, Cvrčkova ul. Běloves, Náchod, zapsané na listě vlastnictví č. 6026 a č. 6035 katastrální území Běloves.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno pro potřebu insolventního řízení KSHK 15 INS 8258/2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Podkladem pro provedení posudku je zadavatelem předaná objednávka ze dne 9. července 2024, výpisy z katastru nemovitostí LV č. 6026 a 6035 kat. úz. Běloves.

Všechny předané podklady byly brány jako pravdivé.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byla provedena prohlídka nemovitosti a prostudování veškerých podkladů. Byly zjištěny cenové informace o prodejích podobných bytů v lokalitě Bělovse v blízkosti oceňované nemovitosti, další podklady byly pořízeny při prohlídce nemovitosti a další informace na stavebním úřadě v Náchodě.

Obvyklá ceny byla stanovena dle informací o prodejích bytových jednotek v lokalitě Bělovse v blízkém okolí oceňované nemovitosti, dále byla stanovena i cena zjištěná, tj. dle oceňovací vyhlášky. Pro ocenění byla použita metoda porovnávací. Ta vychází z porovnání oceňovaného majetku se stejným nebo obdobným majetkem a jeho sjednanými cenami. Jako porovnávací databáze byly použity informace o prodejích bytů (cenové informace) ve stejné lokalitě, se zohledněním skutečné polohy, velikosti a stavu oceňovaného majetku.

Podle podkladů byly vybrány bytové jednotky v obci Náchod v Bělovsi na Koletově kopci v blízkém okolí oceňovaného bytu a zjištěny údaje o dosažených cenách nemovitostí v těchto řízeních zapsaných na katastrálním úřadě v Náchodě. Bylo celkem nalezeno šest porovnatelných vzorků, z nichž byly vybrány čtyři vzorky.

Hlavní informace byly získány při prohlídce nemovitostí za účasti paní Lenky Andreas, majitelky bytu dne 23. 08. 2024. Při prohlídce byla pořízena fotodokumentace.
Dále byl zjištěn stav dle územního plánu Města Náchoda (stavební úřad Náchod).

Veškeré relevantní skutečnosti byly kontrolovány při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů a jejich popis

Podkladem pro provedení posudku je objednávka p. Ing. Jakuba Harvana, insolventního správce ze dne 9. července 2024, výpis z katastru nemovitostí z LV č. 6026 a z LV č. 6035 katastrální území Běloves oba ze dne 9. 07. 2024, snímek katastrální mapy Katastrální úřad Náchod, cenové informace o dosažených cenách při prodejích bytových jednotek v Bělovsi Katastrální úřad Náchod, informace ze stavebního úřadu v Náchodě, územní plán města Náchoda a další informace předložené při prohlídce nemovitosti, fotodokumentace provedená při prohlídce nemovitostí a informace zjištěné na místě samém za účasti paní Lenky Andreas dne 23. srpna 2024.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Zdrojem dat o skutečném stavu nemovitosti byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Uvedené podklady byly brány jako věrohodné, veškeré relevantní skutečnosti byly ověřeny při prohlídce na místě.

3. Nález

Vlastník:

List vlastnictví č. 6026 pro kat. úz. Běloves

425/4088 Lenka Andreas [redacted]
Cvrčkova 341, 54701 Náchod

[redacted]

[redacted]

List vlastnictví č. 6035 pro kat. úz. Běloves

Lenka Andreas [redacted]
Cvrčkova 341, 54701 Náchod

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Nejprve byla získána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data o prodejích obdobných nemovitých věcí (bytových jednotek) v dané lokalitě.

Byla provedena prohlídka výše uvedené nemovitosti, místní šetření proběhlo dne 23. srpna 2024 za účasti znalce a paní Lenky Andreas. Při místním šetření bylo provedeno prohlídka nemovitosti, popsány konstrukce a vybavení. Data o oceňované nemovitosti byla opatřena v rámci tohoto místního šetření a dále z údajů vedených katastru nemovitostí a informací stavebního úřadu v Náchodě.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovitosti

Charakteristika obce

Město Náchod leží na mezinárodní silnici I. tř. Hradec Králové – Klodzko. Obec je okresním městem, pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností.

Město má celkem 20036 obyvatel (ke konci r. 2023). V obci je mateřská škola, základní škola 1. a 2. stupeň, základní umělecká škola, střední školy (gymnázium, stavební průmyslovka, obchodní akademie a další), jazykové školy, zdravotnické zařízení (lékař i stomatolog), krajská nemocnice, lékárny, domy s pečovatelskou službou, domov důchodců, azylový dům, domov pro osoby se zdravotním postižením, kulturní zařízení (kino, městské divadlo, ...), středisko pro volný čas mládeže, kostel, hřiště, sportovní zařízení, zimní stadion, plavecký bazén, koupaliště, hasičské zbrojnice, obchodní centra, restaurace, atd.

V obci je zaveden veřejný vodovod, veřejná kanalizace napojená na čistírnu odpadních vod VaK Náchod, rozvod plynu.

Město Náchod se rozkládá v severovýchodních Čechách, na hranici s Polskou republikou, městem protéká řeka Metuje. Město s bohatou historií bylo založené pod stejnojmenným hradem v polovině 13. století. Malé město se postupně rozrůstalo za

městské hradby. V současnosti je Náchod přirozeným historickým, turistickým, správním a průmyslovým centrem celé oblasti.

Poloha nemovité věci

Bytový dům se nachází v Bělovsi na Koletově kopci, ve čtvrti bytových a rodinných domů, v ulici Cvrčkova. bytová jednotka je ve čtvrtém patře (posledním), ne levé straně při pohledu zpředu. Každý byt má svoji lodžii.

obr. 1 přední pohled na bytový dům

Popis nemovitosti

Bytový dům čp. 341 je pětipodlažní (čtyřpatrový). V přízemí je vstup a obslužné prostory, v jednotlivých patrech jsou vždy tři byty, tj. celkem 12 bytových jednotek.

Dům je zděný běžným způsobem, vybavení jednotlivých bytů odpovídá počátku sedmdesátých let minulého století (doby výstavby). Základové betonové pasy, zdivo cihelné tl. 45 cm. Stropy rovné, tvrdé, nehořlavé. Střecha rovná, krytina živičná. Oplechování úplné, svody vnitřní. Vnitřní omítky vápenocementové štukové, fasáda břízolitová, v přízemí obklad kabřincem. Okna plastová s dvojskly. Vytápění je etážové v jednotlivých bytech plynové, taktéž ohřev užitkové vody.

Dům byl postaven na počátku sedmdesátých let minulého století a tomu odpovídá i jeho stav, nebyly provedeny větší rekonstrukce, byla osazena nová okna plastová s dvojskly.

Podle územního plánu Náchod je tato zástavba vedena jako **Plochy bydlení - v bytových domech - BH**
stabilizované plochy *BH* jsou vymezeny pro soustředěné skupiny bytových domů všude tam, kde je prioritou zachovat a dále zlepšovat specifické podmínky pro tento typ bydlení; pro realizaci nových bytových domů jsou vymezeny konkrétní zastavitelné plochy.

Dopravní infrastruktura

Příjezd k bytovému domu je po místních asfaltových komunikacích, z ulice Cvrčkovy. Parkovací možnosti v této a okolních ulicích.

Bytová jednotka č. 371/12

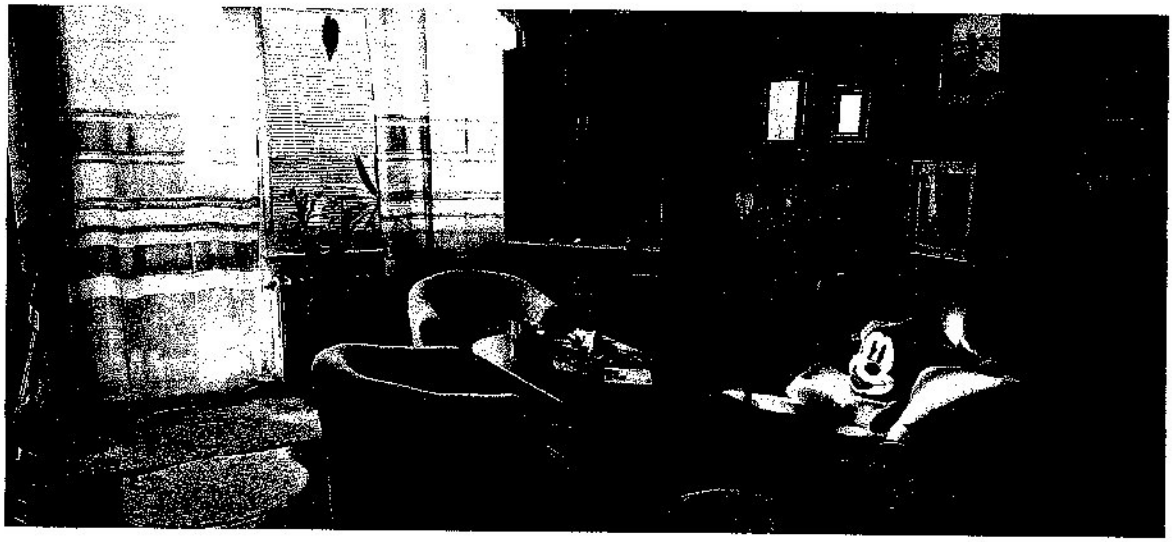
Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém patře bytového domu, na jihozápadní straně. Byt sestává z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, pokoje, ložnice, koupelny a WC.

obr. 1 předsíň

obr. 2 kuchyně

Kuchyně je vybavena kombinovaným sporákem (plynové plotny a elektrická trouba), dřezem s teplou vodou, digestoří, je zde automatická pračka. Za kuchyňskou linkou je keramický obklad. Vnitřní dveře jsou hladké, plné nebo prosklené, dýhované.

obr. 3 obývací pokoj



obr. 4 pokoj

Obr. 5 ložnice

obr. 6 koupelna

obr. 7 WC s kotlem

Okna jsou plastová s dvojskly. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Vnitřní obklady jsou v koupelně, WC a za kuchyňskou linkou. Koupelna je vybavena umyvadlem a vanou, WC je splachovací. V záchodě je osazen plynový kotel na vytápění a ohřev teplé užitkové vody. V koupelně, na záchodě a v kuchyní je na podlaze dlažba, v obytných místnostech (pokoje a ložnice) jsou vlysky, na chodbě je PVC. Vytápění bytu je etážové z plynového kombinovaného kotle.

Stáří bytu je ze začátku sedmdesátých let minulého století. Před 17 lety byla provedena nová kuchyňská linka a byl osazen nový kombinovaný plynový kotel. Před 15 lety byla nově provedena koupelna a nová plastová okna. Stav bytu jinak odpovídá stáří, stavebnětechnický stav je poměrně dobrý.

Rizika související s nemovitostí

Jako riziko je hodnoceno, že bytová jednotka je v současnosti v insolventním řízení. V tomto případě je posudek zpracován pro potřebu tohoto insolventního řízení. Proto se k tomuto riziku nepřihlíží.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti byly posuzovány podobné bytové jednotky v Bělovsi v blízkém okolí posuzované nemovitosti. Pro stanovení ceny pro ocenění porovnávacím způsobem podle skutečných převodů bytových jednotek, byly zjištěny ceny převodů obdobných nemovitostí v okolí.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitostí:
Časové hledisko – prodeje proběhly v roce 2021 až 2024, byly provedeny přepočty na současnou cenovou úroveň (dle statistiky ČCÚ). Ceny realizované k r. 2024 u bytových jednotek se zvýšily z 12. 2021 o 14 %, z 6. 2022 o -3 %, z 10. 2023 o 3 %, ostatní ceny se uvažují ve stejné hladině.
Lokalita je uvažována v Bělovsi, na sídlišti na Koletově kopci, ve čtvrti stejných zděných domů.
Velikost pozemků je prakticky stejná.

Celkový stav uvažovaných vzorků je prakticky stejná jako oceňovaný byt.
Další vlivy jsou uvažovány u jednotlivých vzorků (jedná se především o umístění bytu v poschodí a o vlastní dispozici bytu).

3.1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr byl proveden na základě těchto kritérií:
Časové hledisko, lokalita, velikost, celkový stav a další vlivy.

Na základě zadaných kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí šest vzorků prodejů stavebních pozemků. Po zhodnocení vzorků, s vyřazením těch, u kterých nabylo možné dohledat stanovená a dohledatelná kritéria, byly vybrány tyto nemovitosti:

Vzorek 1. byt 334/1 Běloves

Vzorek 2. byt 343/6 Běloves

Vzorek 3. byt 336/3 Běloves

Vzorek 4. byt 331/2 Běloves

Všechny bytové jednotky jsou ve stejném místě, ve stejných bytových zděných domech, postavených ve stejné době stejným způsobem. Jednotlivé byty jsou v poměrně podobném stavu i vybavení. Rozdíly jsou pouze v umístění bytů v jednotlivých patrech.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícímu údaji.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Pro stanovení tržní hodnoty byly zjištěny cenové údaje o prodejích bytových jednotek v blízkém okolí, v co nejpodobnějších domech.

Vzorek 1. byt 334/1 Běloves
Bytová jednotka v bytovém domě čp. 334 v ulici Zahradní, byt je umístěn v 1. patře domu.

Nabídková cena **2 730 000,- Kč**
K_u = 1,14 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu
Typ domu bytový dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 3+1

Stav bytu dobře udržovaný
Vlastnictví fyzická osoba

Podlahová plocha **81,60 m²**

Vzorek 2. byt 343/6 Běloves
Bytová jednotka v bytovém domě čp. 343 v ulici Cvrčkova, byt je umístěn ve 2. patře domu.

Nabídková cena **3 750 000,- Kč**
K_u = **0,97** koeficient úpravy na reálnou cenu

Typ domu bytový dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 3+1
Stav bytu dobře udržovaný
Vlastnictví fyzická osoba

Podlahová plocha **81,60 m²**

Vzorek 3. byt 336/3 Běloves
Bytová jednotka v bytovém domě čp. 336 v ulici Zahradní, byt je umístěn v 1. patře domu.

Nabídková cena **2 550 000,- Kč**
K_u = **1,03** koeficient úpravy na reálnou cenu

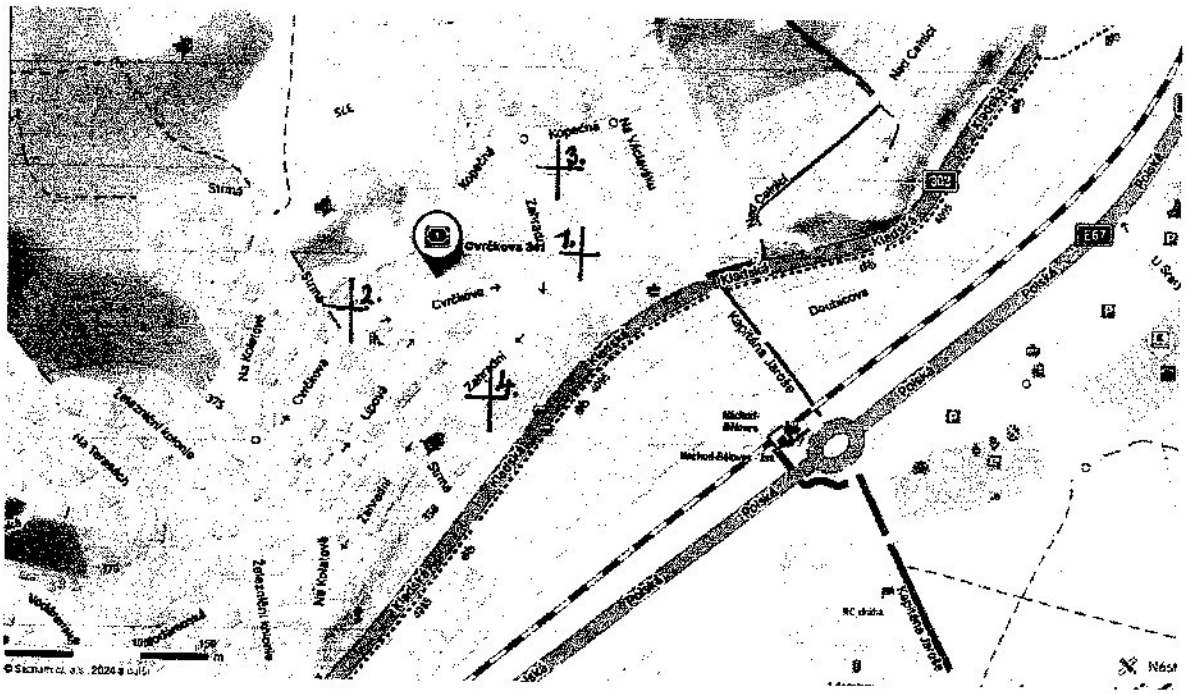
Charakteristika bytu
Typ domu bytový dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 3+1
Stav bytu novostavba
Vlastnictví fyzická osoba

Podlahová plocha **83,20 m²**

Vzorek 4. byt 331/2 Běloves
Bytová jednotka v bytovém domě čp. 331 v ulici Kladská, byt je umístěn v 1. patře domu.
Nabídková cena **1 500 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Typ domu rodinný dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 1+1
Stav bytu dobře udržovaný
Vlastnictví fyzická osoba

Podlahová plocha **35,20 m²**



obr. 8 umístění bytů jednotlivých vzorků

4. Posudek

Vzhledem charakteru stavby a účelu posudku byla stanovena cena dle vyhlášky a dále stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou podle skutečné situace v místě a čase posouzení, tj. srpen 2024.

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení obvyklé ceny

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 434/2023 Sb. se obvyklá cena 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 tísni. 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.

Vzhledem k porovnávané nemovitosti se obvyklá cena určí porovnávacím způsobem, ke dni 25. srpna 2024.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m2 podlahové plochy bytové jednotky. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem

srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně bytové jednotky určené znalcem pro srovnávací analýzu:

Vzorek 1. byt 334/1 Běloves

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha v rámci obce	0		
2	Poloha v rámci domu	+4		
2	Přímý vliv okolí	0		
2	Možnost parkování	0		
2	Dopravní dostupnost	0		
2	Infrastruktura v okolí	0	+4	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0		
3	Zátěže a závady	0	0	
K_f = 1,00 x 1,04 x 1,00 =				**1,04**

Vzorek 2. byt 343/6 Běloves

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha v rámci obce	0		
2	Poloha v rámci domu	+2		
2	Přímý vliv okolí	0		
2	Možnost parkování	0		
2	Dopravní dostupnost	0		
2	Infrastruktura v okolí	0	+2	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0		
3	Zátěže a závady	0	0	
K_f = 1,00 x 1,02 x 1,00 =				**1,02**

Vzorek 3. byt 336/3 Běloves

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha v rámci obce	0		
2	Poloha v rámci domu	+4		
2	Přímý vliv okolí	0		
2	Možnost parkování	0		
2	Dopravní dostupnost	0		
2	Infrastruktura v okolí	0	+4	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0		
3	Zátěže a závady	0	0	
K_f = 1,00 x 1,04 x 1,00 =				1,04

Vzorek 4. byt 331/2 Běloves

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha v rámci obce	0		
2	Poloha v rámci domu	+4		
2	Přímý vliv okolí	0		
2	Možnost parkování	0		
2	Dopravní dostupnost	0		
2	Infrastruktura v okolí	0	+4	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	-4		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0		
3	Zátěže a závady	0	-4	
K_f = 1,00 x 1,04 x 0,96 =				**0,9984**

4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 o oceňování majetku v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/202 Sb. a vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2013 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb.

Výpočty cenového porovnání (index trhu s nemovitými věcmi, index polohy a index konstrukce a vybavení) jsou v příloze znaleckého posudku.

4.2. Výsledky analýzy dat

4.2.1 Určení obvyklé ceny

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitostí byly na základě výsledků analýzy upraveny celkovou korekcí:

Obvyklá cena oceňovaného bytu se stanoví na základě porovnání s realizovanými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky". Hodnota bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{byt} / K_f$,
kde
H_v hodnota dle vzorku,
C_{vz} cena vzorku,
K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz} výměra vzorku,
V_{byt} výměra oceňovaného bytu,
K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika oceňovaného bytu

Typ domu bytový dům
Konstrukce cihlová
Typ bytu 3+1
Stav bytu dobře udržovaný
Vlastnictví fyzická osoba

Podlahová plocha 85,00 m^2

Vzorek 1. byt 334/1 Běloves

Nabídková cena 2 730 000,- Kč

H_v = 2 730 000,- Kč x 1,14 / 81,60 m^2 x 85,00 m^2 / 1,04 = **3 117 188,- Kč**
Míra shody (váha) 2

Vzorek 2. byt 343/6 Běloves

Nabídková cena 3 750 000,- Kč

H_v = 3 750 000,- Kč x 0,97 / 81,60 m^2 x 85,00 m^2 / 1,02 = **3 714 767,- Kč**
Míra shody (váha) 2

Vzorek 3. byt 336/3 Běloves

Nabídková cena 2 550 000,- Kč
H_v = 2 550 000,- Kč x 1,03 / 83,20 m^2 x 85,00 m^2 / 1,04 = **2 580 119,- Kč**
Míra shody (váha) 2

Vzorek 4. byt 331/2 Běloves

Nabídková cena 1 500 000,- Kč

H_v = 1 500 000,- Kč x 1,00 / 35,20 m^2 x 85,00 m^2 / 0,9984 = **3 627 964,- Kč**
Míra shody (váha) 1

Závěrečný výpočet obvyklé ceny oceňovaného bytu

Vzorek 1. byt 334/1 Běloves	3 106 250,- Kč
Vzorek 2. byt 242/6 Běloves	3 695 619,- Kč
Vzorek 3. byt 336/3 Běloves	2 575 109,- Kč
Vzorek 4. byt 331/2 Běloves	3 627 964,- Kč

Vážený průměr hodnot 3 197 417,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu 3 200 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena nemovitosti
Cena ke dni 25. srpna 2024 ..... **3 200 000,- Kč**

4.2.2 Určení zjištěné ceny

Pozemek číslo 441 o výměře 246 m²
Informace o pozemku:

Číslo:	441
Katastr:	Běloves
List vlastnictví:	6026
Obec:	Náchod
Okres:	Náchod
Výměra:	246 m²

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavební parcela: Ano

Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§4 odst. 1):**

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu *1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)*

IO ... index omezujících vlivů *0.97 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)*

IP ... index polohy *1.05 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)*

I = *IT* × *IO* × *IP* = 1 × 0.97 × 1.05 = **1.019**

Vyjmenovaná obec Náchod, katastr Běloves, ZC: 1 893 Kč/m²

ZC = 1 893.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 893.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 1.019 ... index cenového porovnání

ZCU = *ZC* × *I* = 1 893.00 × 1.019 = **1 928.97 Kč/m²**

Cena za celý pozemek: (1 928.97 Kč/m² × 246 m²) 474 525.88 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 441:

Celková cena prostého pozemku: 474 525.88 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: **474 525.88 Kč**

Z toho část 850/8176 byt č. 341/12 ..... **49 333,04 Kč**

Stavby

budova 341

---

jednotka č. 341/12

Stáří jednotky: 51 let

ZCp - Základní cena pro porovnávací způsob ocenění bytu podle přílohy č.27 tab. č.1

Umístění: Budova

Prostor: Bytový

CZ-CC: 1122

Stavba: K budovy tří a vícebytové (netypové)

Účel jednotky: byt v budově vícebytové netypové K

Konstrukce: 1. zděné

ZCp = 43 907.00 Kč

Index konstrukce a vybavení

1	**Typ stavby**	
IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0.1
2	**Společné části domu**	
II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
3	**Příslušenství domu**	
II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4	**Umístění bytu v domě**	
I.	1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	-0.05
5	**Orientace obyt. místností ke světovým stranám**	
III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0.03
6	**Základní příslušenství bytu a)**	
III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
7	**Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem**	
III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
8	**Vytápění bytu**	
III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
9	**Kriterium jinde neuvedené**	
III.	Bez vlivu na cenu	0
10	**Stavebně- technický stav b)**	
II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0.745

Koeficient nástavby Kn = 0

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10} + Kn = \mathbf{0.805}$$

ZCpU - Základní cena upravená jednotky podle § 38

ZCp = 43 907.00 ... *základní cena podle tabulky č.27 tab. č.1*
IV = 0.805 ... *index konstrukce a vybavení*
ZCpU = ZCp × IV = 43 907.00 × 0.805 = **35 345.14 Kč**

Označení plochy	Podlahová plocha	Koeficient	Započtená plocha
byt	85.00 m²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	85.00 m²
		Celkem:	**85.00 m²**

CBp - Cena jednotky porovnávacím způsobem podle § 38

ZPP = 85.00 ... *započtená podlahová plocha určená podle přílohy č.1*

ZCpU = 35 345.14 ... *základní cena upravená stavby v Kč za m³*

IT = 1.000 ... *index trhu podle §4 odst.1* Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 1.050 ... *index polohy podle §4 odst.1* Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

CBp = ZPP × ZCpU × IT × IP = 85.00 × 35 345.14 × 1.000 × 1.050 = **3 154 553.30 Kč**

CJP - cena zjištěná jednotky určená porovnávacím způsobem podle §38

CBp = 3 154 553.30 Kč ... *cena bytu nebo nebytového prostoru*

CP = 474 525.88 Kč ... *cena pozemku příslušejícího jednotce*

P = 0/1 ... *podíl na pozemku příslušejícího jednotce*

PCP = 0.00 Kč ... *cena příslušného podílu jednotky na pozemku*

CJP = CBp + PCP = 3 154 553.30 + 0.00 = **3 154 553.30 Kč**

Celková cena CJP = 3 154 553.30 Kč

Součet celé skupiny	
Součet cen pozemků ve skupině:	49 333,04 Kč
Stavby obecné	3 154 553,30 Kč
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:	**3 203 886,34 Kč**

Výsledná zjištěná cena nemovitosti

Cena ke dni 25. srpna 2024 ..... **3 200 000,- Kč**

5. Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Byla stanovena obvyklá cena nemovitosti porovnávacím způsobem ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Dále bylo provedeno ocenění nemovitosti cenou zjištěnou dle oceňovací vyhlášky platné pro rok ocenění 2021.

5.1.1 Určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných bytových jednotek byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (čtyř bytových jednotek) umístěných ve stejných bytových domech v k. ú. Běloves, na sídlišti na Koletově

kopci. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů včetně jejich zdůvodnění. Obdobné bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, stejného konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodejích srovnatelných bytových jednotek o započitatelné podlahové ploše (od 35,20 m2 do 81,60 m2), sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, se zohledněním váhy jednotlivých vzorků, který byl vynásoben započitatelnou podlahovou plochou oceňované bytové jednotky a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci
Silnou stránkou nemovité věci je její poloha na sídlišti v Bělovsi, v lokalitě velmi dobře dopravně dostupné, s úplnou občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází mateřská a základní škola, obchodní centrum, je odtud poměrně dobře dostupné centrum města.

Slabé stránky nemovité věci
Slabou stránkou nemovité věci jsou mírně omezené parkovací možnosti v okolí předmětného bytového domu. K bytové jednotce nepatří parkovací stání či garáž.

5.1.2 Určení zjištěné ceny

Při ocenění bytové jednotky cenou zjištěnou bylo vycházeno z dikce § 8 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 38, § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění novelizací vyhlášky. Zjištěná cena je velmi podobná obvyklé ceně, u které byl shledán zanedbatelný rozdíl, z čehož vyplývá, že konstrukce zjištěné ceny včetně jejich úprav je správně nastavená.

5. 2 Kontrola postupu

5.2.1 Určení tržní hodnoty

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

5.2.2 Určení zjištěné ceny

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisů.
C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
D. Postup při oceňování byl lege artis.
E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 341/12 v bytovém domě čp. 341, Cvrčkova ul. Běloves, Náchod, zapsané na listě vlastnictví č. 6026 a č. 6035 katastrální území Běloves.

6.2. Odpověď

Výsledná obvyklá cena nemovitosti
Cena ke dni 25. srpna 2024 ..... **3 200 000,- Kč**

slovy: **=Třimilionydvěstětisíc korun českých=**

V Náchodě dne 25. srpna 2023

Ing. TOMÁŠ ŠUBERT znalec z oboru stavebnictví – ekonomika stavby obytné, zemědělské, ceny a odhady, odhady nemovitostí

Ing. Tomáš Šubert
Vítkova 368, Náchod

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Přílohy:
- Index trhu, index omezení a index polohy
- Výpis z listu vlastnictví
- Snímek katastrální mapy

Příloha Index trhu č.1

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 1$$

Příloha Index omezení č.1

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	-0.02
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
II.	Ochranné pásmo1)	-0.01
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 0.97$$

Příloha Index polohy č.1

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1.00
2	**Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí**	
I.	Rezidenční zástavba	0.04
3	Poloha pozemku v obci	
II.	Navazující na střed (centrum) obce	0.02
4	**Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci**	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6	**Dopravní dostupnost k pozemku**	
VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0.00
7	Osobní hromadná doprava,*	
III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0.00
8	**Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti**	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	**Nezaměstnanost**	
I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0.01
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right) = 1.05$$

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 14:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 8258 / 2024 pro Jakub Harvan, Ing.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701301 Běloves

List vlastnictví: 6035

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
Andres Lenka, Cvrčkova 341, Běloves, 54701 Náchod	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
341/12	byt	vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.	byt.z.	850/8176

Vymezeno v:

Budova **Běloves, č.p. 341, byt.dům, LV 6026**

na parcele **St. 441, LV 6026**

Parcela **St. 441** **zastavěná plocha a nádvoří** **246m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Andres Lenka, Cvrčkova 341, Běloves, 54701 Náchod,
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.06.2013.**
  Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2013.

Pro: **Andres Lenka, Cvrčkova 341, Běloves, 54701 Náchod**

V-2569/2013-605
RČ/IČO: [redacted]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 14:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573868 Náchod**

Kat.území: **701301 Běloves** List vlastnictví: **6035**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební [redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru n[redacted]
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: [redacted]

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.07.2024 14:[redacted]

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrá[redacted]
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek ch[redacted]
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 16:15:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 8258 / 2024 pro Jakub Harvan, Ing.

Okres: CZ0523 Náchod

Kat.území: 701301 Běloves

Obec: 573868 Náchod

List vlastnictví: 6026

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
Andres Lenka, Cvrčkova 341, Běloves, 54701 Náchod	[redacted]	**425/4088**
[redacted]		**425/4088**
		425/4088
		425/4088
		159/584
		425/4088
		425/4088
[redacted]		**425/4088**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 441	**246**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.**

Na pozemku stojí stavba: **Běloves, č.p. 341, byt.dům**

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Běloves, č.p. 341		**byt.dům**	**St. 441**	**vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
341/1	**byt**	**6069**	**byt.z.**	**850/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/2	**byt**	**6027**	**byt.z.**	**352/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/3	**byt**	**6060**	**byt.z.**	**850/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/4	**byt**	**6059**	**byt.z.**	**850/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/5	**byt**	**6027**	**byt.z.**	**352/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/6	**byt**	**6028**	**byt.z.**	**850/8176**	
Spoluvlastníci	[redacted]				
341/7	**byt**	**6027**	**byt.z.**	**850/8176**	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 16:15:02*

Okres: CZ0523 Náchod — Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701301 Běloves — List vlastnictví: 6026

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby

Část obce, č. budovy — *Způsob využití* — *Na parcele* — *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci [redacted]					
341/8	byt	6027	byt.z.	336/8176	
Spoluvlastníci [redacted]					
341/9	byt	6068	byt.z.	850/8176	
Spoluvlastníci [redacted]					
341/10	byt	6034	byt.z.	850/8176	
Spoluvlastníci [redacted]					
341/11	byt	6027	byt.z.	336/8176	
Spoluvlastníci [redacted]					
341/12	byt	6035	byt.z.	850/8176	
Spoluvlastníci [redacted] Andres Lenka					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údaju - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**

  Povinnost k

  Stavba: Běloves, č.p. 341

  Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2013.**

  V-2565/2013-605

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**

  Povinnost k

  Stavba: Běloves, č.p. 341

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 16:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573868 Náchod**

Kat.území: **701301 Běloves** List vlastnictví: **6026**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.07.2024 16:23:43

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

[redacted]
[redacted]ní území Běloves
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

eho přibrání:
án

ákladů znalce:
í odměna

ako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a
aleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního

žka

em podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstva
republiky pro obory stavebnictví, odvětví stavby obytné a
ika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

sán pod pořadovým číslem 1741/2023 v evidenci znaleckých

pna 2023

Ing. Tomáš Šubert
Vítkova 368, Náchod

Tomáš Šubert, [redacted] 368, 547 01 Náchod
20 603 814 115 , [redacted] tomas.subert@email.cz

Ing. TOMÁŠ ŠUBERT
znalec z oboru
stavby dopravní, zemní, vodní
stavebnictví - ekonomika
stavby dopravní, zemní, vodní