

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 7363 – 178 – 23

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

**Předmět ocenění:**

pozemek parc. č. st. 45, jehož součástí je stavba č.p. 299 – budova občanské vybavenosti s příslušenstvím, pozemek parc. č. st. 276, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž a pozemky parc. č. st. 49, 94, 95 a 107 v katastrálním území Vižňov, obec Meziměstí, okres Náchod

**Majitelé nemovitosti:****ORBIX One, a.s.**

Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Objednatel posudku:****Exekutorský úřad Praha 2****JUDr. Aleš Bayer**

Kateřinská 13, 120 00, Praha 2

**Vypracoval:****Ing. Milan Kroupa**

Štupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

**Účel posudku:**stanovení obvyklé ceny nemovitosti  
ku dni 8.11.2023**Obvyklá cena nemovitosti:****12.600.000,- Kč**

Datum místního šetření: 8.11.2023

Vypracováno ku dni: 8.11.2023

Tento posudek obsahuje 22 stran textu a 7 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 13.12.2023

Výtisk č. 1

## Obsah posudku:

<b>1. NÁLEZ</b>	.....2
1.1. Znalecký úkol	.....2
1.2. Informace o nemovitosti	.....2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	.....3
1.4. Dokumentace a skutečnost	.....3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	.....3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	.....3
1.6.1. Celkový popis obce	.....3-4
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	.....4-6
1.7. Podklady pro zpracování posudku	.....6
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	.....6-7
<b>2. POSUDEK</b>	.....7
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	.....7
2.2. Věcná hodnota nemovitosti dle platné vyhlášky	.....7-14
2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	.....14-19
2.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	.....19
2.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	.....20
2.6. Ocenění závad nemovitosti, které prodejem nezaniknou	.....20
<b>3. ZÁVĚR</b>	.....20-22
<b>4. ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	.....22

### Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 6.9.2023, LV 818
- Kopie katastrální mapy
- Poloha obce na mapě
- Fotodokumentace

## **1. NÁLEZ**

### **1.1. Znalecký úkol**

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 59/23-33 ze dne 8.9.2023 s nabytím právní moci dne 12.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 818
- označit znalci známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí
- pořídit fotografie z místa a předmětu ocenění

### **1.2. Informace o nemovitosti**

- Stavba – budova občanského vybavení č.p. 299 postavená na pozemku parc. č. st. 45, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královehradecký kraj) pro obec Meziměstí,

katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: ubytování, bydlení

- Stavba – garáž bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 276, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královesradercký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: garáže
- Pozemky parc. č. st. 45 o výměře 1094m<sup>2</sup>, parc. č. st. 49 o výměře 451m<sup>2</sup> a parc. č. st. 276 o výměře 124m<sup>2</sup> vedený jako zastavěné plochy a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královesradercký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: zastavěné plochy a nádvoří
- Pozemky parc. č. 94 o výměře 173m<sup>2</sup>, parc. č. 95 o výměře 3090m<sup>2</sup> a parc. č. 107 o výměře 207m<sup>2</sup> vedené jako zahrady, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královesradercký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: zahrady

### 1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 8.11.2023. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, prohlídka byla uskutečněna z veřejné komunikace.**

### 1.4. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici (nebyla dohledána ani v archivu příslušného stavebního úřadu), všechny údaje byly ověřeny dostupným způsobem při místním šetření z posudku č. 116/21 z roku 2021 (Ing. Poláček) a z posudku č. 4789-163/18 Ing.Hušek.

Stavba č.p. 299 je v Katastru nemovitostí zapsaná jako budova občanské vybavenosti, způsob jejího využívání nebylo možné zjistit. Mohlo by se jednat buď o rezidenci majitele (reprezentační sídlo firmy), nebo menší penzion pro ubytování. Na tuto budovu navazují další drobné stavby, které nejsou uvedeny v Katastrální mapě. (kromě garáže, která je zapsaná v KN).

#### 1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 6.9.2023, LV 818 pro katastrální území Vižňov, obec Meziměstí je majitelem výše uvedených nemovitostí:

ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1

#### 1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou vyznačena věcná práva zatěžující nemovitosti: zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

### 1.6.1. Celkový popis obce

**Meziměstí** je město v okrese Náchod. Žije zde přibližně 2 300<sup>[1]</sup> obyvatel. Městem protéká z Polska řeka Stěna, která o patnáct kilometrů dál, za vesničkou Otovice, opět odtéká do Polska a vlévá se do Kladské Nisy. K samotnému Meziměstí je dnes přidruženo několik dříve samostatných vesnic: Březová, Pomeznice, Ruprechtice, Starostín a Vižňov.

**Vižňov**, dříve Vížnov nebo Višenov, vesnice v okrese Náchod, jedna ze šesti částí města Meziměstí. Leží 2 km severně od tohoto města na úpatí Javořích hor. Při sčítání lidu roku 2001 měl Vižňov 116 domů a 281 obyvatel.

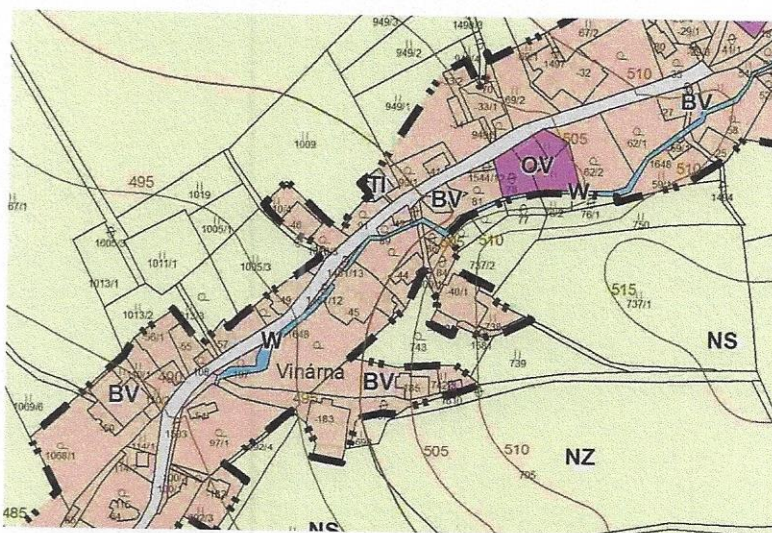
První písemná zmínka pochází z roku 1255. Dominantou vesnice je barokní kostel svaté Anny postavený již roku 1355 a přestavěný v letech 1723 – 1727 Kryštofem Dientzenhoferem.<sup>[3]</sup> V jeho okolí se nachází několik menších sakrálních památek. Jediným dopravním spojením z vesnice je autobusová linka do Meziměstí. Obec Vižňov má velmi omezenou občanskou vybavenost, rozšířená vybavenost je v Meziměstí.

### 1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Budova občanské vybavenosti č.p. 299 je samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní objekt včetně příslušenství a pozemků nacházející se v místní části Vižňov náležící k střediskové obci Meziměstí s přístupem z veřejné asfaltové komunikace parc. č. 1544/1 ve vlastnictví Královéhradeckého kraje přes pozemek parc. č. 1481/13 ve vlastnictví Města Meziměstí. Příslušenství k budově tvoří stavba trojgaráže postavená na pozemku parc. č. st. 276, přístřešek u vjezdu na pozemek, pergola (vedlejší stavba) s venkovním krbem, zahradní domek, venkovní úpravy – bývalý antukový kurt, přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, kanalizace do jímky, jímka, zpevněné plochy, oplocení (zděný plot) s vraty a vrátky (kovářsky opracované ocelové profily). Jedná se o stavebně stabilizovanou obytnou lokalitu nacházející se v blízkosti rekreační lokality Adršpašských a Broumovských skal, v Broumovském výběžku cca 1,5 km od státní hranice s Polskem v místní části obce Vižňov.

Naproti nemovitosti se nachází pozemky parc. č. st. 49 (způsob využití zboženiště) a pozemek parc. č. 94. Jedná se o pozemky v současnosti bez využití, na místě zboženiště jsou pouze malé zbytky cihelné a kamenné zdi. (ocenění je součástí celkového ocenění nemovitosti.)

Dle platného územního plánu obce Meziměstí se oceňovaná budova občanské vybavenosti nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch BV – plochy bydlení v rodinných domech. Umístění a využití budovy je v souladu s územním plánem.



#### **Budova občanské vybavenosti č.p. 299 na pozemku parc. č. st. 45**

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní objekt (přestavěná historická obytná vila původně na penzion, později využíváno jako reprezentační sídlo firmy). Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce je z cihel a horizontální stropní

konstrukce jsou nad 1.PP cihelná klenba a nad 1.NP a 2.NP dřevěné trámy se záklopem a štukovou výzdobou. Konstrukce střechy je dřevěný vázaný krov, mansardového typu se střešní krytinou živičné šindele. Klempířské konstrukce jsou tvořeny pozinkovaným plechem. Venkovní fasáda je dvouvrstvá bez zateplení se štukovou výzdobou. Vnitřní omítky jsou dle dostupných informací štukové částečně se štukovou výzdobou. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní a interiérové dveře jsou dřevěné hladké v dřevěných a ocelových obložkových zárubních. Povrchy podlah jsou dle dostupných informací dřevěné parkety, keramická dlažba a betonová mazanina. Vybavení koupelen je umyvadlo, WC, vana nebo sprchový kout. V kuchyních jsou el. varné desky. Vytápění a ohřev TUV je ústřední kotlem. Vnitřní vybavení je dle dostupných informací zachovalé odpovídající průběžné modernizaci a pravidelné údržbě. Předpokládané dispoziční řešení dle předložených informací: 1.PP - chodba, sklady, schodiště, 1.NP – vstupní hala, 1x apartmán (kuchyně, spíž, pokoj, pokoj se soc. zař., soc. zař., terasa), schodiště, 2.NP - chodba, 1x apartmán (2x pokoj, soc. zař.), 6x pokoj se soc. zařízením.

Stavebně technický stav ubytovacího objektu s příslušenstvím dle dostupných informací odhaduji jako dobrý standard, odpovídající stáří výstavby a provedené rekonstrukci 1997 a průběžné údržbě.

Při výpočtu užité plochy objektu jsem vycházel ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží, které jsem upravil koeficientem (0,70 u suferénu a 0,8 u nadzemních podlažích.)

Zastavěná plocha 1.PP  $270 \text{ m}^2 * 0,70 = 189 \text{ m}^2$  – do výpočtu koeficient využitelnosti 0,5  
Užitná plocha 1.PP: 94,5 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.NP  $375 \text{ m}^2 * 0,8 = 300 \text{ m}^2$   
Užitná plocha 1.NP: 300 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 2.NP  $375 \text{ m}^2 * 0,8 = 300 \text{ m}^2$   
Užitná plocha 2.NP: 300 m<sup>2</sup>

Užitná plocha celkem: 694,5 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha po zaokrouhlení: 695 m<sup>2</sup>**

### **Garáž na pozemku parc. č. st. 276**

Jedná se o přízemní stavbu – garáž pro 3 vozidla. Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva, střecha je částečně sedlová, částečně plochá, tvořící terasu. Krytina je živičná šindelová, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Omítky vápenné štukové, podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná zdvojená, vrata dřevěná palubková. V garáži je proveden rozvod elektřiny. Stáří stavby je odhadováno na 26 let, technický stav je dobrý.

Zastavěná plocha: cca 117 m<sup>2</sup>

### **Příslušenství:**

#### Přístřešek na pozemku parc. č. st. 45

Jedná se o otevřený přízemní přístřešek u vjezdových vrat, je postaven na sloupech z betonových tvárníc, střecha je sedlová s živičným šindelem. Podlaha je částečně betonová, částečně nezpevněná. Stáří stavby je odhadováno na 26 let, technický stav dobrý.

Vedlejší stavby na pozemcích: pergola s krbem, zahradní domek

Venkovní úpravy: oplocení zděné a kovové, vrata a vrátka (kovářsky opracované ocelové profily), zpevněné plochy, jezírko, bývalý kurt.

Inženýrské sítě: vodovod z místního řadu, elektřina, kanalizace do jímky (dle informací obce Meziměstí zde obecní kanalizace není)

Vzhledem k neumožnění vstupu do areálu objektu č.p. 299 vč. příslušenství a ani na pozemky, byly veškeré informace potřebné pro ocenění použity z informací a z fotodokumentace ze znaleckého posudku č. 4789-163/18 ze dne 25.10.2018 vypracovaným Ing. Pavlem Huškem, z veřejně dostupných informací (Městský úřad Meziměstí, od majitelů sousedních nemovitostí) a z informací získaných při místním šetření. (z veřejně přístupných pozemků)

#### Pozemky o celkové výměře 5139 m<sup>2</sup>

parc. č. st. 45	1094 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. st. 49	451 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. st. 276	124 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 94	173 m <sup>2</sup>	zahrada
parc. č. 95	3090 m <sup>2</sup>	zahrada
parc. č. 107	207 m <sup>2</sup>	zahrada

#### **1.7. Podklady pro zpracování posudku**

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 6.9.2023, LV 818
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 1.11.2023
- Odhad obvyklé ceny z roku 2021 zpracované ing. Poláčkem
- Znalecký posudek č. 4789-163/18 z 25.10.2018 zpracovaný Ing. Huškem
- informace poskytnuté majitelem sousední nemovitosti
- informace stavebního úřadu Meziměstí
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- realitní server sreality.cz
- archiv znalce
- fotodokumentace

#### **1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti**

- Cena zjištěná podle platné vyhlášky

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- srovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**V předložených znaleckých posudcích se výrazně liší způsob oceňování budovy. Pro toto ocenění budu vycházet ze skutečnosti, že budova už dlouhou dobu není využívána jako penzion (není jisté, zda někdy takto byla využívána), její současné využití je pravděpodobně jako reprezentační sídlo firmy s možností ubytování pro hosty a návštěvníky. Nejsou tedy k dispozici žádné nájemní smlouvy, výše úhrad za ubytování atd. Na základě těchto skutečností oceníme budovu porovnávací metodou.**

**Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje vil, větších rodinných domů a ubytovacích zařízení v okolí města Meziměstí v okrese Náchod na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako hlavní metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti. Cena věcná je uvedena pouze jako orientační.**

## 2. POSUDEK

### 2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

#### 2.1.1. a) Hlavní a vedlejší stavby

- Budova občanské vybavenosti č.p. 299 s příslušenstvím postavená na pozemku parc. č. st. 45 včetně vedlejších staveb
- Garáž postavená na pozemku parc. č. st. 276
- Pergola

#### b) Venkovní úpravy

#### c) Pozemky

- parc. č. st. 45	1094 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
- parc. č. st. 49	451 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
- parc. č. st. 276	124 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
- parc. č. 94	173 m <sup>2</sup>	zahrada
- parc. č. 95	3090 m <sup>2</sup>	zahrada
- parc. č. 107	207 m <sup>2</sup>	zahrada

### 2.2. Cena zjištěná dle platné vyhlášky

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Meziměstí, k.ú. Vižňov  
Adresa nemovité věci: Vižňov 299, 549 81 Meziměstí

#### 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

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

## 4. POSUDEK

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova občanské vybavenosti

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	(22,1 * 12,2)	=	269,62
1.NP	(22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)	=	374,43
2.NP	(22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)	=	374,43
zastřešení	(22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)	=	374,43

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	269,62 m <sup>2</sup>	2,80 m	754,94
1.NP	374,43 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 310,51
2.NP	374,43 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 235,62

zastřešení	374,43 m <sup>2</sup>	2,10 m	786,30
Součet	<b>1 392,91 m<sup>2</sup></b>		<b>4 087,37</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 087,37 / 1 392,91	= 2,93 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 392,91 / 4	= 348,23 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$((22,1 * 12,2)) * (2,80)$	=	754,94 m <sup>3</sup>
1.NP	$((22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)) * (3,50)$	=	1 310,49 m <sup>3</sup>
2.NP	$((22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)) * (3,30)$	=	1 235,60 m <sup>3</sup>
zastřešení	$((22,1 * 12,2) + (7,65 * 13,7)) * (2,10)$	=	786,29 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	754,94 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 310,49 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 235,60 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	786,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>4 087,32 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	N	2,40	100	1,54	3,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	4,70	100	1,54	7,24
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	109,75
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	1,0975

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,47	157	190	82,63	4,5199
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	17,13	157	190	82,63	14,1545
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,47	157	190	82,63	6,1725
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,83	157	190	82,63	3,9910
5. Krytiny střech	N	2,40	100,00	1,54	3,70	3,37	26	59	44,07	1,4852
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,64	26	59	44,07	0,2820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,29	26	59	44,07	2,7720
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,35	26	59	44,07	1,9170
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,91	26	40	65,00	1,2415
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,73	157	190	82,63	2,2558
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,46	26	59	44,07	0,6434
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,46	26	59	44,07	0,6434
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	7,58	26	59	44,07	3,3405
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,82	26	59	44,07	1,2428
15. Vytápění	N	4,70	100,00	1,54	7,24	6,60	26	40	65,00	4,2900
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,74	26	50	52,00	2,4648
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,36	26	50	52,00	0,1872
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,01	26	40	65,00	1,9565
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,92	26	59	44,07	1,2868
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,91	26	30	86,67	1,6554
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,64	26	30	86,67	1,4214
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,46	26	40	65,00	2,2490
25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	7,85	26	50	52,00	4,0820
Opotřebení:										<b>64,3 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9390
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0167
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0975
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 969,31</b>
<b>Plná cena:</b> 4 087,32 m <sup>3</sup> * 5 969,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>24 398 480,15 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 64,3 % /100)	*	0,357

**Budova občanské vybavenosti - zjištěná cena** = **8 710 257,41 Kč**

### 1.2. Garáže

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

Svislá nosná konstrukce:

typ B

zděná nebo železobetonová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,05 * 9,7 =	116,89	2,60 m
zastřešení	12,05 * 9,7 =	116,89	0,70 m
		<b>233,78 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(12,05 * 9,7)*(2,60) =	303,90
Z	zastřešení	(12,05 * 9,7)*(0,70) =	81,82
Obestavěný prostor - celkem:			<b>385,72 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 764,75</b>
<b>Plná cena:</b> 385,72 m <sup>3</sup> * 3 764,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 452 139,37 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 80 = 32,5 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 32,5 \% / 100)$

\* 0,675

**Garáže - zjištěná cena**

= **980 194,07 Kč**

### 1.3. Vedlejší stavby

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Pergola s krbem	35,00	3,00 m
	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Pergola s krbem (35)*(3,00) =	105,00
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>105,00 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					60,81
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6081</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6081
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 615,03</b>
<b>Plná cena:</b> 105,00 m <sup>3</sup> * 1 615,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>169 578,15 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 26 / 50 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)

\* 0,480

#### Vedlejší stavby - zjištěná cena

= **81 397,51 Kč**

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. Venkovní úpravy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb

**9 771 849,- Kč**

#### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

9 771 849,00

5,00 % z ceny staveb

\* 0,0500

#### Venkovní úpravy - zjištěná cena

= **488 592,45 Kč**

### 3. Hodnota pozemků

**Porovnávací metoda – jednotková cena stanovena znalcem podle obvyklé výše pozemků v okolí**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 45	1 094	500,00		547 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 49	451	500,00		225 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 279	124	500,00		62 000
zahrada	94	173	500,00		86 500
zahrada	95	3 090	500,00		1 545 000
zahrada	107	207	500,00		103 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 139</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 569 500</b>

### 4.2. Výsledky analýzy dat

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova občanské vybavenosti

8 710 257,- Kč

1.2. Garáže

980 194,- Kč

1.3. Vedlejší stavby

81 398,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

**9 771 849,- Kč**

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

488 592,- Kč

#### 3. Hodnota pozemků

Věcná hodnota	12 829 941 Kč
z toho hodnota pozemku	2 569 500 Kč

\*\*\*\*\*

**Výsledná věcná cena nemovitosti: 12.830.000,- Kč**

\*\*\*\*\*

### 2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (vily, rodinné domy, penziony) v okolí města Meziměstí pro ocenění nemovitosti srovnávací metodou. Uvedené příklady, které jsou použity v tomto posudku jsou pomocí níže uvedených koeficientů srovnány s oceňovanou nemovitostí.

#### Příklad 1

PRODEJ UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ 1 333 M<sup>2</sup> HEŘMÁNKOVICE - JANOVIČKY, OKRES NÁCHOD

36 990 000 Kč (27 749 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízím Vám k prodeji rekreační areál na jedinečném a klidném místě, v malebných Javořích horách, nedaleko Broumova, Adršpašsko-teplických skal, Polských hranic, v nadmořské výšce 546 m n. m.

Místo zatím málo objevené, s nádhernou krajinou, klidem, soukromím a úžasným klima, jež je ideálním místem, kde trávit čas bez shonu a stresu v panenské přírodě.

Hlavní budova, honosný objekt o výměře užitných ploch přes 900 m<sup>2</sup>, kapacitou cca 50ti lůžek, v minulosti sídlo finanční stráže, poté tábor Janovičky, lze využít jako hlavní budovu rekreačního areálu, rodinné sídlo, firemní relaxační a teambuilding areál, sanatorium nebo hotel.

Dále je k dispozici vedlejší budova o výměře užitné plochy 95 m<sup>2</sup>, užívaná jako sociální zařízení, sprchy, garáž a lyžárna.

Areál dále nabízí 30 samostatných chatiček o celkové užité ploše cca 337 m<sup>2</sup> a kapacitou dalších 60 lůžek.

Celková užité plocha budov a chatiček v areálu je cca 1.333 m<sup>2</sup>.

Pozemky o celkové výměře 40.632 m<sup>2</sup> nabízí dostatečné soukromí a mnoho možností dalšího rozvoje areálu. Rozvoj služeb a ubytovacích kapacit v areálu je možný díky 15.860 m<sup>2</sup> pozemků zahrnutých v územním plánu jako rekreační a ubytovací zařízení.

Objekt je celoročně přístupný automobilem, napojen na elektřinu, vodovod, má vlastní čističku odpadních vod, rekonstruován byl v roce 2005 (nová okna, interiér, rozvody), v roce 2019 byla rekonstruována střecha. Topení elektrokotlem, nebo kotlem na dřevo.

Okolí areálu je protkáno sítí tras a stezek po Javořích horách. V zimě je provozu 800 m vzdálený lyžařský areál bez zbytečných front a zápasení o místo na sjezdovce. Běžkové trasy uspokojí občasně i skalní běžkaře.

Nádhernými turistickými trasami po hřebeni Javořích hor je to z areálu 9 km na Ruprechtický Špičák, nejvyšší vrchol s rozhlednou a nadmořskou výškou 881 m n. m. Za jasného počasí je z této rozhledny možné vidět východní panorama Krkonoš, Orlické hory a polskou Hejšovinu.

Areál je umístěn 6 km od Broumova, 13 km od Národní přírodní památky Polické stěny a 23 km od Adršpašsko-teplických skal.

Na Polské straně Javořích hor se rozprostírá rozsáhlá chráněná oblast, Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich. Oblast plná turistických tras pro pěší i cyklostezek. V minulosti zde dokonce bylo vyhlášené léčebné a relaxační centrum pro bohaté v Sokołowsku.

Jedná se o zajímavou příležitost a jedinečné místo v nádherné lokalitě, které okouzlí každého, kdo sem zavítá.

Zajímá-li Vás toto jedinečné místo, kontaktujte mě a přijďte se podívat.

- Celková cena: 36 990 000 Kč za nemovitost
- Cena za m<sup>2</sup>: 27 749 Kč
- Poznámka k ceně: včetně právního servisu, provize, poplatků
- ID zakázky: Z0611
- Aktualizace: 06.11.2023
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Dobrý
- Umístění objektu: Polosamota
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- Užité plocha: 1333 m<sup>2</sup>
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické
- Odpad: ČOV pro celý objekt
- Telekomunikace: Internet
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová, Štěrková
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- Bezbariérový: ne
- Vybavení: ano
- Výtah: ne

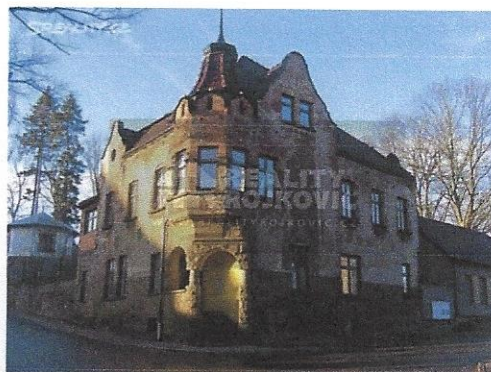


## Příklad 2

PRODEJ VILY 400 M<sup>2</sup>, POZEMEK 884 M<sup>2</sup> VANČUROVA, BROUMOV - NOVÉ MĚSTO  
8 900 000 Kč

Prodej honosné prvorepublikové vily se třemi byty, každý o výměře více než 100 m<sup>2</sup> a dispozici 4+1, ve velmi vyhledávané lokalitě Broumovska, nedaleko centra města. Rodinná vila prošla před deseti lety kompletní rekonstrukcí (vyjma fasády) a je ve velmi dobrém stavu. Byt v prvním nadzemní podlaží má vyjma standardních pokojů a sociálního zařízení i prostornou halu. Ve druhém nadzemním podlaží je samostatný, prostorný byt a společná chodba, ze které je přístupný třetí byt s částečným podkrovím v dalším podlaží. Dům je vytápěn automatickým kotlem na tuhá paliva. Velkou výhodou této vily je terasa, která tvoří střešou garáže a dále vedlejší stavba, užívaná jako stání pro 3-4 vozidla. Celková plocha pozemku je 884 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha je 300 m<sup>2</sup>.

- Celková cena: 8 900 000 Kč za nemovitost
- Aktualizace: 15.02.2023
- ID: 1677900124
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Typ domu: Patrový
- Užitná plocha: 400 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 884 m<sup>2</sup>



## Příklad 3

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 700 M<sup>2</sup>, POZEMEK 2 355 M<sup>2</sup> TEPLICE NAD METUJÍ -  
ZDOŇOV, OKRES NÁCHOD  
6 500 000 Kč

Hledáte nový domov nebo potenciální investici? Máme pro vás nabídku, která vás určitě zaujme! Nabízíme k prodeji prostorný dům v obci Zdoňov se stavební parcelou, pouhých 3km od nádherného Adršpašsko-Teplického skalního města. Tento dům se nachází v lukrativní lokalitě a prochází průběžnou rekonstrukcí, takže budete mít možnost si ho dopravit podle svých představ.

Dispozice domu nabízí prostornou vstupní chodbu, obývací pokoj propojen s kuchyní a vstupem na terasu, samostatnou místnost s krásným výhledem do krajiny, koupelnu se sprchovým koutem, komoru, kůlnu s klenutými stropy a prostorem pro případnou dílnu a sklep. V prvním patře se nachází 4 samostatné, již zařízené místnosti a koupelna. Dále je zde vstup na půdu a do druhého patra, kde probíhá vestavba koupelny a dalších ubytovacích místností.

K tomuto domu náleží také prostorná zahrada o výměře 1936m<sup>2</sup>, zahrada je zároveň i stavební pozemek, což z něj dělá skvělou volbu jak pro bydlení, tak pro podnikání. Nebojte se investovat do budoucnosti a užívat si krásný život na překrásném místě s možností využití velkého pozemku podle svých představ. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost!

Energetický štítek není vyhotoven, proto uvádíme písmeno G.

- Celková cena: 6 500 000 Kč za nemovitost

- Aktualizace:05.12.2023
- ID:3604227148
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Dobrý
- Poloha domu:Samostatný
- Umístění objektu:Klidná část obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná:265 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha:700 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku:2355 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady:1936 m<sup>2</sup>
- Sklep: ano
- Parkování: ano
- Garáž: ano
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
- Odpad:Septik
- Elektřina:230V, 400V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
- Komunikace:Asfaltová, Zpevněná
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná
- Půdní vestavba: ano
- Bezbariérový:ne
- Vybavení: ano
- Výtah: ne



#### Příklad 4

#### PRODEJ DOMU 270 M<sup>2</sup> S POZEMKEM 803 M<sup>2</sup>

Dlouhá, Meziměstí, okres Náchod

3 690 000 Kč

Poznámka k ceně: včetně právního servisu a provize RK včetně provize RK

Prodej Rodinný dům, 270m<sup>2</sup>, Meziměstí

Nabízíme exkluzivně k prodeji cihlový patrový bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami o celkové ploše bytů 270 m<sup>2</sup> (75+67+56+72 m<sup>2</sup>) a s prostornou půdou, kde je možné vybudovat minimálně další 2 - 3 bytové jednotky. Tři byty jsou aktuálně pronajaté s možností nájmy dle potřeby a dohody ukončit.

Bytové jednotky jsou vytápěny lokálně v jednotlivých místnostech elektrickými akumulacími kamny a ohřev teplé vody v bytových jednotkách je elektrickými bojler. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, internet od O2 a NSYS včetně samostatné elektropřípojky, domovní přípojka plynu je na hranici pozemku v oplocení. Dům má po rekonstrukci střechy včetně krytiny ( pálená glazovaná taška ) a nadstřešní části komínů. Rekonstrukce bytů se prováděla před cca 15 - ti lety ( rozvody vody a kanalizace v plastu, elektro v mědi včetně nových rozvaděčů ). Stání pro automobily je možné vytvořit před domem, popř. za domem i včetně krytých ( garáže ).

K bytovému domu patří sousední stavební pozemek 818 m<sup>2</sup>, který lze také bez problémů připojit ke všem inženýrským sítím.

Více informací o nemovitosti a sousedním stavebním pozemku u realitního makléře.

Cena 3 690 000 Kč

Konstrukce budovy cihlová

Stav budovy před rekonstrukcí

Poloha domu samostatný

Lokalita projektu předměstí

Plocha pozemku 803 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 290 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 270 m<sup>2</sup>

Počet podlaží 3 podlaží

Vybavení domu nezařízený



### Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, počtem bytových a nebytových jednotek, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možností parkování a velikostí pozemku.

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítat. plocha v m <sup>2</sup>	jednotková cena v Kč / m <sup>2</sup>	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m <sup>2</sup>	parkování	Stáří, reko	Technický stav	Vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
<b>Budova č.p. 299 (vila, ubytování), parc. č. st. 45, st. 49, st. 276 v k.ú.Vižňov, obec Meziměstí, okr. Náchod</b>		<b>695</b>		<b>malá část obce bez OV</b>	<b>5139</b>	<b>3x garáž, přístřešek, na pozemku</b>	<b>cca 150 let, rek. cca 26 let, dále průběžné rek.</b>	<b>průměrný</b>	<b>standardní</b>	<b>V, E, K(jímka)</b>	<b>ne</b>
Srovnávací objekty											
Budova ubyt.zař., Heřmánkovice-Janovičky, okr. Náchod	36 990 000	1 333	27 749	okraj obce	40632	na pozemku	Rek. 2005, 2019	velmi dobrý	hlavní budova 50 lůžek, vedl.objekt, chatky 60lůžek	V(studna), K(ČOV),E	ano
Vila Broumov - Nové Město	8 900 000	340	26 176	město s část. OV	884	garáž, vedl.st. (cca 4auta)	1930, kompl.rek. 2013	velmi dobrý	3x byt 4+1	neuvezeno	ano
RD Teplice nad Metují - Zdoňov, okr. Náchod	6 500 000	250	26 000	část města s OV	2355	na pozemku	průběž. Rek.	dobry	bydlení	V,K (žumpa),E	ano
Bytový dům Dlouhá ul., Meziměstí	3 690 000	270	13 667	město s OV	803	na pozemku	část rek. 15 let	zhoršený	4x byt	V, E, K	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m <sup>2</sup>	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
Úbyt. Heřmánekovi ce	27 749	0,90	24 974	1,00	0,85	0,85	1,35	1,10	1,10	1,05	1,05	1,30	19 211
Vila Broumov	26 176	0,90	23 558	1,20	1,20	1,00	0,80	1,10	1,00	1,00	1,20	1,52	15 499
RD Teplíče n/Met.	26 000	0,90	23 400	0,95	1,25	0,90	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,87	26 897
BD Meziměstí	13 667	0,95	12 984	1,10	1,25	0,90	0,80	1,05	1,00	1,10	1,05	1,20	10 820
celkem Kč												72 427	
průměr Kč												18 107	
max Kč												26 897	
min Kč												10 820	

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
- K3 koeficient úpravy na parkování
- K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K5 koeficient úpravy na celkový stav
- K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
- K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
- K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti

$$I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 18.107,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.): 18.110,- Kč/m<sup>2</sup>  
 Započitatelná užité plocha budovy s přísl.: 695 m<sup>2</sup>  
 Hodnota budovy obč. vyb.: 695 m<sup>2</sup> \* 18.110,- Kč/m<sup>2</sup> = 12.586.450,- Kč  
 Hodnota budovy obč. vyb. srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 12.600.000,- Kč

\*\*\*\*\*  
**Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 12.600.000,- Kč**  
 \*\*\*\*\*

## 2.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění výše uvedených nemovitostí dle bodu 1.2. v katastrálním území Vižňov, obec Meziměstí, okres Náchod byly použity tyto metody:

Věcná hodnota nemovitosti	12.830.000,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Srovnávací hodnota nemovitosti	12.600.000,- Kč

## 2.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v části C a D jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitosti: Přesní znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha

V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

\*\*\*\*\*

**Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.**

\*\*\*\*\*

## 2.6. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady (bod 2.6.), které prodejem v dražbě zaniknou.

\*\*\*\*\*

**Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.**

\*\*\*\*\*

## 3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 59/23-33 ze dne 8.9.2023 s nabytím právní moci dne 12.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství:

- Stavba – budova občanského vybavení č.p. 299 postavená na pozemku parc. č. st. 45, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královeshradecký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: ubytování, bydlení
- Stavba – garáž bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 276, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královeshradecký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: garáže
- Pozemky parc. č. st. 45 o výměře 1094m<sup>2</sup>, parc. č. st. 49 o výměře 451m<sup>2</sup> a parc. č. st. 276 o výměře 124m<sup>2</sup> vedený jako zastavěné plochy a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královeshradecký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: zastavěné plochy a nádvoří
- Pozemky parc. č. 94 o výměře 173m<sup>2</sup>, parc. č. 95 o výměře 3090m<sup>2</sup> a parc. č. 107 o výměře 207m<sup>2</sup> vedené jako zahrady, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Náchod (Katastrální úřad pro Královeshradecký kraj) pro obec Meziměstí, katastrální území Vižňov na listu vlastnictví č. 818, způsob využití: zahrady

## Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

### **Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:**

#### Kladné vlivy:

- Poloha nemovitosti v blízkosti rekreační lokality Adršpašských a Broumovských skal
- Možnost parkování ve 3 garážích + 10 parkovacích stání
- budova je napojena na všechny inženýrské sítě v obci
- objekt je pravděpodobně v dobrém technickém stavu (po kompletní rekonstrukci)
- k nemovitosti patří pergola, zahradní domek, přístřešek
- v Územním plánu obce Meziměstí se nemovitost nachází v území BV – plochy bydlení v rodinných domech
- k nemovitosti patří pozemky o celkové ploše 5193m<sup>2</sup>

#### Záporné vlivy

- nebyl umožněn přístup do nemovitosti, není tedy jasný její technický stav
- umístění v části obce Vižňov bez občanské vybavenosti
- horší prodejnost budovy vzhledem k poloze a velikosti domu

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

**Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí : 12.600.000,- Kč**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je poptávka po objektech podobné velikosti nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou, spíše horší. Nachází se v malé části obce bez občanské vybavenosti, ale nedaleko od Národní přírodní rezervace Adršpaško-teplické skály. (blízkost státní hranice Polska). Nebyly zjištěny ani předloženy žádné nájemní smlouvy ani věcná břemena omezující využívání nemovitosti či její znehodnocení. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 45, jehož součástí je stavba č.p. 299 – budova občanské vybavenosti s příslušenstvím, pozemek parc. č. st. 276, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž a pozemky parc. č. st. 49, 94, 95 a 107 v katastrálním území Vižňov, obec Meziměstí, okres Náchod na:

**12.600.000,- Kč**

Slovy: dvanáctmilionůšestsettisíckorunčeských

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

V Praze, 13.12. 2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227, 338 24 Břasy  
tel.: 603 963 092  
e-mail: [mikrop Praha@seznam.cz](mailto:mikrop Praha@seznam.cz)

#### **4. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7363 – 178 - 23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101-23.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002EX 59/23 pro Exekutorský úřad Praha 2  
JUDr. Aleš Bayer

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574252 Meziměstí

Kat.území: 693723 Vižňov

List vlastnictví: 818

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	09867201	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 45	1094	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Vižňov, č.p. 299, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45				
St. 49	451	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
St. 276	124	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 276				
94	173	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
95	3090	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
107	207	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

- na pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 2021-0149 do výše 30.000.000 Kč
- na ostatní pohledávky vzniklé od uzavření zástavní smlouvy až do dne, který nastane za dvacet let po jejím uzavření a nepřekročí výši 60.000.000 Kč

#### Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

#### Povinnost k

Parcela: St. 276, Parcela: St. 45, Parcela: St. 49, Parcela: 107, Parcela: 94,  
Parcela: 95

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2021-0149/2 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:02:06. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Náchod

V-6299/2021-605

Pořadí k 03.09.2021 10:02

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574252 Meziměstí

Kat.území: 693723 Vižňov

List vlastnictví: 818

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

## Typ vztahu

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2021-0149/2 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:02:06. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Náchod  
V-6299/2021-605

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2021-0149/2 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:02:06. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Náchod  
V-6299/2021-605

### o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 276, Parcela: St. 45, Parcela: St. 49, Parcela: 107, Parcela: 94,  
Parcela: 95

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2021-0149/2 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:02:06. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Náchod  
V-6299/2021-605

Pořadí k 03.09.2021 10:02

## D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,  
120 00 Praha 2

Povinnost k

ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha  
1, RČ/IČO: 09867201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 59/23-8 ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 03:00:16. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-20405/2023-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 276, Parcela: St. 45, Parcela: St. 49, Parcela: 107, Parcela:  
94, Parcela: 95

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 002 EX 59/23-12 ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 03:00:33. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Náchod

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574252 Meziměstí

Kat.území: 693723 Vižňov

List vlastnictví: 818

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

Typ vztahu

Z-1918/2023-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:05:25.  
Zápis proveden dne 27.09.2021.

Pro: ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1

V-6301/2021-605

RČ/IČO: 09867201

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
94	87311	173
95	83541	164
	85800	2926
107	85800	207

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

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

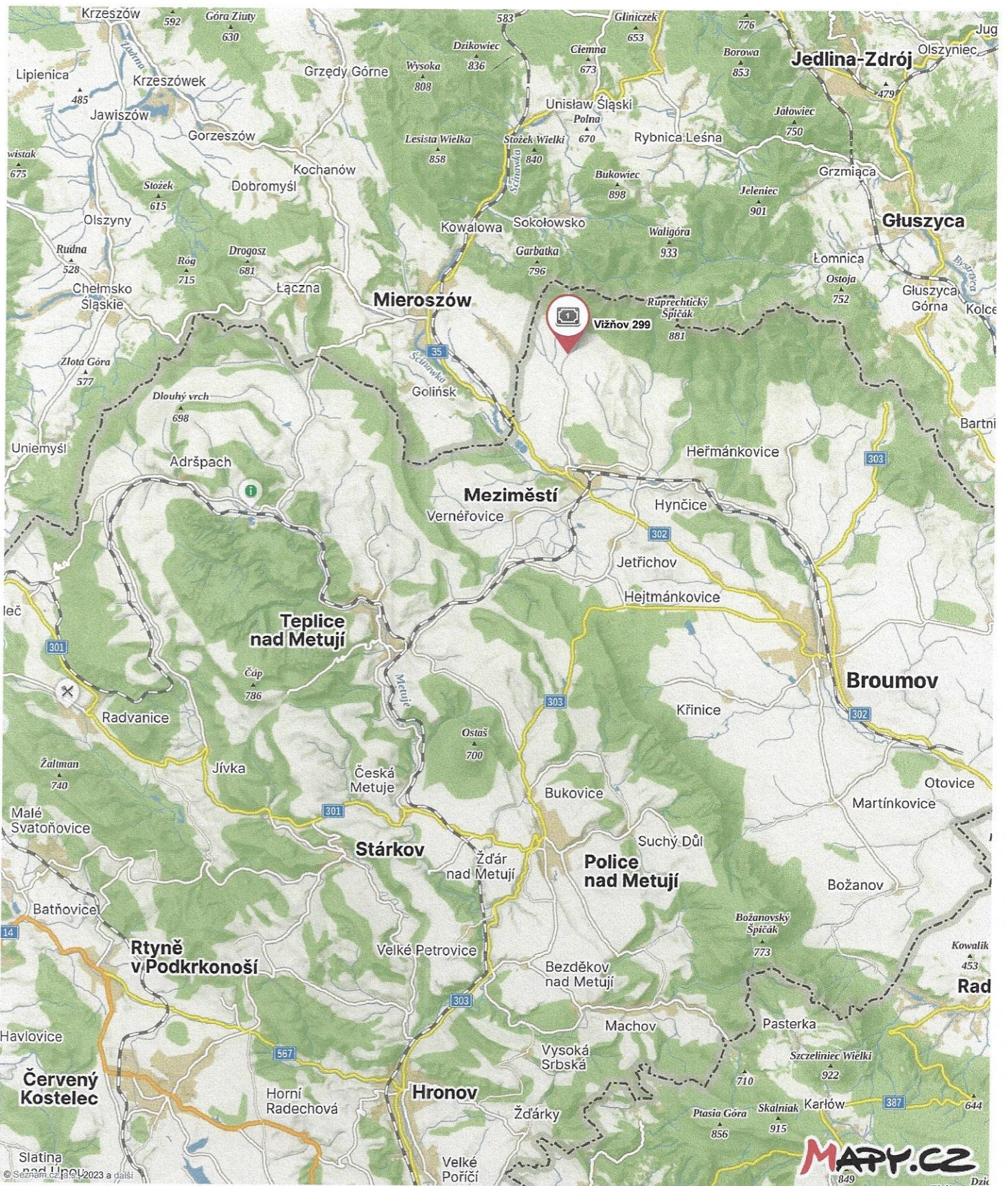
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.09.2023 03:30:06

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 <http://www.cuzk.cz/>.





Pozemek parc. č. st. 45, jehož součástí je stavba č.p. 299 – budova občanské vybavenosti, pozemek parc. č. st. 276, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. garáž, a pozemky parc. č. st. 49, 94, 95 a 107 v k.ú. Vižňov, obec Meziměstí, okres Náchod  
Hlavní budova



Garáže



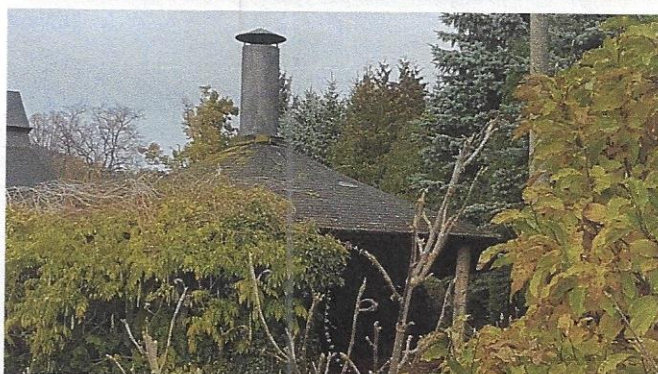
Přístřešek



Pozemek parc. č. st. 45, jehož součástí je stavba č.p. 299 – budova občanské vybavenosti, pozemek parc. č. st. 276, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. garáž, a pozemky parc. č. st. 49, 94, 95 a 107 v k.ú. Vižňov, obec Meziměstí, okres Náchod  
Hlavní budova s pozemky



Pergola



Pozemky



Pozemky parc. č. st. 49 a 94

