ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040839/2025

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí: pozemku p.č.1390/5 včetně rodinného domu čp.738, přilehlé zahrady p.č.1390/2 a příslušenství v obci a k.ú. Hronov, kraj Královéhradecký.

Znalec: Jaroslav Semerák
Havlíčkova 98
549 31 Hronov
telefon: 608 514 955
e-mail: reality.hronov@gmail.com

Číslo posudku v evidenci znalce: ZP 3/3743/25

Zadavatel: Královéhradecký kraj
Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

Číslo jednací: DO2025/00725

OBVYKLÁ CENA	**4 200 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 27.5.2025 **Vyhotoveno:** V Hronově 28.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena pozemku p.č.1390/5 včetně rodinného domu čp.738, přilehlé zahrady p.č.1390/2 a příslušenství v obci a k.ú. Hronov?

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro jejich prodej.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel poskytl částečnou projektovou dokumentaci (půdorysy).
Stav budovy, rozsah rekonstrukcí a vybavení byl zjištěn na místním šetření.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.5.2025, 23.5.2025, 27.5.2025 za přítomnosti pana Ing. Jindřicha Podhorného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel posudku zajistil níže uvedené zdroje dat potřebných pro vypracování znaleckého posudku dle platného oceňovacího předpisu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka znaleckého posudku č.DO2025/00725 ze dne 12.5.2025
- výpis z LV č.4269 ze dne 16.5.2025
- náhled kopie katastrální mapy
- informace z územního plánu obce
- informace z archivu stavebního úřadu o stáří stavby RD a provedených rekonstrukcí
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace z databáze katastru nemovitostí o realizovaných cenách porovnávaných nemovitostí (www.cuzk.cz, www.valuo.cz)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla vybrána z oficiálních a ověřitelných zdrojů (KN, územní plán obce, informace objednatele posudku). Veškerá data jsou věrohodná.
Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Obvyklá cena je v tomto případě stanovena na základě porovnávací hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal informace od objednatele posudku, z veřejných institucí, zákonů a vyhlášek. Na základě získaných dat bylo provedeno místní šetření vč. měření a fotodokumentace.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci vypracování znaleckého posudku byla nejdříve stanovena cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky. Poté byla provedena analýza trhu a vytvořena databáze realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.
Po zhodnocení porovnání byla stanovena obvyklá cena nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Hronov, k.ú. Hronov
Adresa nemovité věci: Jiřího z Poděbrad 738, 549 31 Hronov

Vlastnické a evidenční údaje

Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Doložená část projektové dokumentace (půdorysy) není v souladu s naměřenými hodnotami.

Místopis

Město Hronov se nachází v Královéhradeckém kraji cca 9 km severním směrem od okresního města Náchod, které je správním centrem.

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 ☐ dálkové vytápění
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

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp.738 v obci a katastrálním území Hronov (LV č.4269) se nachází na okraji zastavěné části města, ve vzdálenosti cca 1 km od centra, vedle silnice Hronov - Žďárky, ve svažitém terénu orientovaném na jihozápad, v CHKO Broumovsko, na pozemku p.č.1390/5, který spolu se zahradou p.č.1390/2 tvoří jeden funkční celek.

Rodinný dům je přístupný z ulice Jiřího z Poděbrad, ze které je také napojen na vodovodní, kanalizační a elektro síť.

.

Příslušenstvím nemovitosti je přístřešek u západní strany domu zast.pl. 24,53 m^2, dřevěná kolna na sklad zahradního nářadí zast.pl. 11,76 m^2, přípojka vody, kanalizace a plynu, venkovní zpevněné plochy, opěrné zdi a plot.

Dle schváleného územního plánu obce se oceňovaná nemovitost nachází v území bydlení městského typu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Zděný přístřešek
3. Dřevěná kolna
4. Pozemky
   - 4.1. Oceňované pozemky
   - 4.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

A) Dle platného oceňovacího předpisu je nutné uvést i cenou zjištěnou, která však nemá vliv na cenu obvyklou.

B) Rodinné domy se běžně obchodují a lze tedy určit jejich obvyklou cenu porovnávací hodnotou.
Realizované ceny při prodeji rodinných domů byly zjištěny dle informací z databáze vedené KN.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné podlahové plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Jiřího z Poděbrad 738 549 31 Hronov
LV:	4269
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Hronov
Katastrální území:	Hronov
Počet obyvatel:	6 096

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 047,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 494,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}135}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VII	0,01

s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1,203}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1,124}$

1. Rodinný dům

Dispoziční řešení:

Rodinný dům s jedním bytem 6+1 je volně stojící, se dvěma nadzemními podlažími ve čtyřech výškových úrovních.

V 1.NP je vchod do technické části, chodba, kotelna a sklad paliva snížené o 95 cm, prádelna s WC, dílna, předsíň, garáž a schodiště do 2.NP ve třetí výškové úrovni +140 cm.

Ve 2.NP je zádveří, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou se schody do čtvrté výškové úrovně +112 cm, chodba, 5x pokoj, předsíň, koupelna a WC.

Stáří, rekonstrukce, údržba:

Vzhledem k tomu, že ani vlastník, ani archiv MÚ v Hronově nemá informace o stáří původního domu s plochou střechou, je určeno odhadem na 50 roků. Tomuto stáří odpovídají použité stavební prvky a jejich opotřebení. V roce 2006 byla provedena nová konstrukce střechy, střešní krytina a celková rekonstrukce interiéru.

Ostatní prvky dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní.

Údržba je zanedbaná. Na komínovém zdivu jsou patrné trhliny, část vnitřních omítek u podlah a stropů ve 2.NP je vlivem tepelných mostů plesnivá a poškozená.

Pro standardní bydlení je předpoklad provedení menších stavebních úprav.

Opotřebení odhaduji na 45%.

Konstrukce a vybavení:

Základy jsou s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo s nedostatečnou tepelnou izolací v 1.NP tl.30 a 40 cm, ve 2.NP tl.30 cm + heraklit tl.10 cm, stropy nespalné a polospalné s rovným podhledem, střecha pultová, krytina umělohmotné svařované pásy, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější a vnitřní omítky štukové, část stěn a stropů s dřevěným obložením, venkovní a vnitřní obklady keramické, schody do kotelny betonové, do 2.NP betonové s koberci, dveře dýhované, plné a prosklené do kovových zárubní, vrata dřevěná, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností koberce a keramická dlažba, ostatní cementový potěr, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, 2x el.boiler,

el.instalace 220/380 V, bleskosvod, 4x umyvadlo, vana, 2x WC, krb, vestavěná skříň, venkovní žaluzie.
Chybí vybavení kuchyně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2006
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 250,- Kč/m^3

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
chodba	6,49 m^2	1,00	6,49 m^2	
kotelna	4,67 m^2	1,00	4,67 m^2	
sklad paliva	9,42 m^2	1,00	9,42 m^2	
prádelna s WC	7,76 m^2	1,00	7,76 m^2	
dílna	11,50 m^2	1,00	11,50 m^2	
předsíň	1,39 m^2	1,00	1,39 m^2	
schodiště	2,04 m^2	1,00	2,04 m^2	
garáž	15,97 m^2	1,00	15,97 m^2	
			59,23 m^2	
2.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
zádveří	6,55 m^2	1,00	6,55 m^2	
kuchyň	11,83 m^2	1,00	11,83 m^2	
obývací pokoj	36,14 m^2	1,00	36,14 m^2	
pokoj	10,69 m^2	1,00	10,69 m^2	
pokoj	13,97 m^2	1,00	13,97 m^2	
pokoj	10,08 m^2	1,00	10,08 m^2	
pokoj	14,01 m^2	1,00	14,01 m^2	
pokoj	9,91 m^2	1,00	9,91 m^2	
chodba	5,83 m^2	1,00	5,83 m^2	
předsíň	1,41 m^2	1,00	1,41 m^2	
koupelna	5,64 m^2	1,00	5,64 m^2	
WC	1,84 m^2	1,00	1,84 m^2	
			127,90 m^2	
				187,13 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,27*5,65+4,1*4,9	=	78,12 m^2
2.NP:	11,64*7,02+12,75*4,8+2,13*2,02	=	147,22 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	78,12 m^2	2,50 m
2.NP:	147,22 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba 1.NP:	(10,27*5,65+4,1*4,9)*2,5+4,1*5,2*0,95	=	215,54 m^3
vrchní stavba 2.NP	a11,64*7,02*(0,1+(5,6+5,75)/2)+	=	674,65 m^3
zastřešení:	12,73*4,8*(0,1+(2,9+3,1)/2)+		
	2,13*2,02*(0,1+(2,9+3,1)/2)		
Obestavěný prostor - celkem:		=	**890,19 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	78,12 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	225,34 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,88

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - Rodinný dům má zajímavé nevšední architektonické řešení.	V	0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 19 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (19 + 15)= **0,830**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}830 = \mathbf{0{,}825}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 1{,}060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 250,- Kč/m^3 * 0,825 = 1 856,25 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 890,19 m^3 * 1 856,25 Kč/m^3 * 1,060 * 1,060= 1 856 653,70 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 856 653,70 Kč

2. Zděný přístřešek

Přístřešek pro letní sezení umístěný na pozemku p.č.st.1390/5 byl pravděpodobně postaven v roce 1980. Údržba je běžná.
Přístřešek je z větší části na dřevěných pilířích, z části dvou stran zděný na základových pasech, střecha pultová, krytina makrolon, nátěry a omítka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	3,43*4,26+2,97*(0,8+2,54) =	24,53	2,60 m
		24,53 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba	(3,43*4,26+2,97*(0,8+2,54))*(0,1+(2,31+2,6)/2) =	62,68
Obestavěný prostor - celkem:			**62,68 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	N	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	60
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	N	40
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	makrolon	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	60
7. Úprava povrchů	omítka	N	40
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Obvodové stěny	S	31,00	60	1,00	18,60
2. Obvodové stěny	N	31,00	40	1,54	19,10
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	60	1,00	3,78
7. Úprava povrchů	N	6,30	40	1,54	3,88
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					114,65
Koeficient vybavení K_4:					**1,1465**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,1465
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**2 644,98**
Plná cena:	62,68 m^3 * 2 644,98 Kč/m^3	**=**	**165 787,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 80 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)	*	0,437
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**72 449,07 Kč**
Koeficient pp	*	1,124
Cena stavby CS	**=**	**81 432,75 Kč**
Zděný přístřešek - cena zjištěná	**=**	**81 432,75 Kč**

3. Dřevěná kolna

Dřevěná kolna na zahradní náčiní umístěná na zahradě p.č.1390/2 byla postavena odhadem v roce 1980. Údržba je zanedbaná. Nejsou obnovovány nátěry dřevěných a kovových konstrukcí.

Kolna je dřevěná konstrukce jednostranně obitá prkny na betonových patkách, střecha pultová, krytina asfaltová lepenka, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, dveře dřevěné svlakové, okna dřevěná jednoduchá, podlaha prkenná.

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	4,2*2,8 =	11,76	2,12 m
		11,76 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba	4,2*2,8*(0,1+(2+2,12)/2) =	25,40
Obestavěný prostor - celkem:			**25,40 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltová lepenka	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
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	C	6,00	100	0,00	0,00

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	N	10,80	100	1,54	16,63
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,83
Koeficient vybavení K_4:					**0,9583**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9583
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**2 859,30**
Plná cena:	25,40 m^3 * 2 859,30 Kč/m^3	**=**	**72 626,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**10 893,93 Kč**
Koeficient pp	*	1,124
Cena stavby CS	**=**	**12 244,78 Kč**
Dřevěná kolna - cena zjištěná	**=**	**12 244,78 Kč**

4. Pozemky

4.1. pozemky

Pozemky p.č.1390/5 - zastavěná plocha a nádvoří a přilehlá zahrada p.č.1390/2 v obci a katastrálním území Hronov (LV č.4269) se nacházejí na okraji zastavěné části města, ve vzdálenosti cca 1 km od centra, vedle silnice Hronov - Žďárky, ve svažitém terénu orientovaném na jihozápad, v CHKO Broumovsko.

Na pozemcích se nacházejí smíšené trvalé porosty.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,060 * 1,000 * 1,060 = **1,124**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 494,-	1,124		1 679,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1390/5	166	1 679,26	278 757,16
§ 4 odst. 1	zahrada	1390/2	645	1 679,26	1 083 122,70
Stavební pozemky - celkem			811		**1 361 879,86**

4.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných a okrasných dřevin na části zahrady p.č.1390/2.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 361 879,86
Celková výměra pozemku	m^2	811,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	503 778,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	32 745,57
Trvalé porosty	**=**	**32 745,57 Kč**

Pozemky - rekapitulace

4.1. Pozemky:		**1 361 879,86 Kč**
Pozemky - cena zjištěná celkem	**=**	**1 394 625,43 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Dispoziční řešení:

Rodinný dům s jedním bytem 6+1 je volně stojící, se dvěma nadzemními podlažími ve čtyřech výškových úrovních.

V 1.NP je vchod do technické části, chodba, kotelna a sklad paliva snížené o 95 cm, prádelna s WC, dílna, předsíň, garáž a schodiště do 2.NP ve třetí výškové úrovni +140 cm.

Ve 2.NP je zádveří, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou se schody do čtvrté výškové úrovně +112 cm, chodba, 5x pokoj, předsíň, koupelna a WC.

Stáří, rekonstrukce, údržba:

Vzhledem k tomu, že ani vlastník, ani archiv MÚ v Hronově nemá informace o stáří původního domu s plochou střechou, je určeno odhadem na 50 roků. Tomuto stáří odpovídají použité stavební prvky a jejich opotřebení. V roce 2006 byla provedena nová konstrukce střechy, střešní krytina a celková rekonstrukce interiéru.
Ostatní prvky dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní.
Údržba je zanedbaná. Na komínovém zdivu jsou patrné trhliny, část vnitřních omítek u podlah a stropů ve 2.NP je vlivem tepelných mostů plesnivá a poškozená.
Pro standardní bydlení je předpoklad provedení menších stavebních úprav.
Opotřebení odhaduji na 45%.

Konstrukce a vybavení:

Základy jsou s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo s nedostatečnou tepelnou izolací v 1.NP tl.30 cm, ve 2.NP tl.30 cm + heraklit tl.10 cm, stropy nespalné a polospalné s rovným podhledem, střecha pultová, krytina umělohmotné svařované pásy, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější a vnitřní omítky štukové, část stěn a stropů s dřevěným obložením, venkovní a vnitřní obklady keramické, schody do kotelny betonové, do 2.NP betonové s koberci, dveře dýhované, plné a prosklené do kovových zárubní, vrata dřevěná, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností koberce a keramická dlažba, ostatní cementový potěr, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, 2x el.boiler, el.instalace 220/380 V, bleskosvod, 4x umyvadlo, vana, 2x WC, krb, vestavěná skříň, venkovní žaluzie. Chybí vybavení kuchyně.

Užitná plocha:	187,13 m^2
Obestavěný prostor:	952,20 m^3
Zastavěná plocha:	147,22 m^2
Výměra pozemku:	811,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům 3+1/G**
Lokalita:	Hronov
Popis:	RD čp.670 s bytem 3+1 s garáží, umístěný v atraktivní lokalitě na Příčnici na okraji zastavěné části města cca 1 km od centra, volně stojící, 1 NP, část. PP, zděný se sedlovou střechou, vytápění ÚT plyn, stáří 54 roků, opotřebení 45%. Inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro, plyn. Příslušenství: dřevěná kolna, nadstandardní venkovní úpravy. Prodáno dle vkladu KS do KN dne 23.10.2024 - V-5936/2024 za 3,9 mil.Kč.

Pozemek: 800,00 m^2
Obestavěný prostor: 700,00 m^3
Užitná plocha: 120,78 m^2
Zastavěná plocha: 116,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - shodný	1,00
K6 Vliv pozemku - hodnotnější pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - hodnotnější příslušenství	0,94

Zdůvodnění koeficientu K_c: Tato nemovitost v porovnání s oceňovanou nemovitostí je menší užitné podlahové plochy, je umístěna v atraktivnější lokalitě, má lepší provedení a vybavení, shodný stavebně technický stav, menší, ale hodnotnější pozemek a hodnotnější příslušenství.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 900 000	120,78	32 290	0,71	**22 926**

Název: **Rodinný dům 2 byty**
Lokalita: Hronov, k.ú. Velký Dřevíč
Popis: RD čp.208 se dvěma byty 2+k.k. a 2+1 s garáží, terasou a balkonem, umístěný v rovinném terénu na levém břehu potoka Dřevíče v zátopovém pásmu, na okraji zastavěné části obce cca 2 km od centra, volně stojící, 2 NP, část. PP, zděný se stanovou střechou, vytápění ÚT plyn a tuhá paliva, stáří 49 roků, opotřebení 40%.
Inženýrské sítě: voda, septik, elektro, plyn.
Prodáno dle vkladu KS do KN dne 15.5.2024 - V-2570/2024 za 4.069.000,-Kč.

Pozemek: 1 214,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 217,00 m^3
Užitná plocha: 180,40 m^2
Zastavěná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,99
K3 Poloha - horší	1,15
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - menší stáří a opotřebení	0,95
K6 Vliv pozemku - větší, ale méně hodnotný pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - meně hodnotné příslušenství	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Tato nemovitost v porovnání s oceňovanou nemovitostí je menší užitné podlahové plochy, je umístěna v horší lokalitě, má lepší provedení a vybavení, lepší stavebně technický stav, větší, ale méně hodnotný pozemek a méně hodnotné příslušenství.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 069 000	180,40	22 555	1,01	**22 781**

Název: **Rodinný dům 2 byty**
Lokalita: Velké Poříčí (2368 obyvatel)
Popis: RD čp.46 se dvěma byty 2+1 a 2+1 s garáží a terasou, umístěný v širším centru obce v rovinném terénu, vedle silnice Velké Poříčí - Hronov, volně stojící, 2 NP, zděný se stanovou střechou, vytápění ÚT plyn, stáří 56 roků, zanedbaná údržba, opotřebení 55%.
Inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro, plyn. Příslušenství: zděná kolna ZP 25 m^2, OP 66 m^3, op.50%, dřevěná kolna ZP 23 m^2, OP 72 m^3, op.50%.
Prodáno dle vkladu KS do KN dne 3.2.2025 - V-640/2025 za 3,6 mil.Kč.

Pozemek: 764,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 004,00 m^3
Užitná plocha: 196,02 m^2
Zastavěná plocha: 151,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - větší stáří a opotřebení	1,10
K6 Vliv pozemku - menší a méně hodnotný pozemek	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stejně hodnotné přísl.	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Tato nemovitost v porovnání s oceňovanou nemovitostí je větší užitné podlahové plochy, je umístěna v menší obci v horší lokalitě, má lepší provedení a vybavení, horší stavebně technický stav, menší a méně hodnotný pozemek a stejně hodnotné příslušenství.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 600 000	196,02	18 365	1,18	**21 671**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obdobné rodinné domy se v obdobných lokalitách běžně obchodují od 15.000,-Kč/m^2 do 33.000,-Kč/m^2 započitatelné podlahové plochy v závislosti na velikosti obce, vzdálenosti od centra obce, atraktivitě okolí, velikosti a druhu pozemku, vybavení, technickém provedení a velikosti domu a rozsahu a kvalitě příslušenství.

V místě je po obdobných nemovitostech poptávka v převaze nad nabídkou. V místě je stoupající cenový trend. Jedná se o nezatíženou městskou lokalitu, s běžnou realitní nabídkou i poptávkou.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 671 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 459 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 926 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**22 459 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	187,13 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 202 753 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům		1 856 653,70 Kč
2. Zděný přístřešek		81 432,80 Kč
3. Dřevěná kolna		12 244,80 Kč
4. Pozemky		1 394 625,40 Kč
4.1. Oceňované pozemky	1 361 879,86 Kč	
4.2. Trvalé porosty	32 745,60 Kč	
	= 1 394 625,40 Kč	

Cena zjištěná - celkem: 3 344 956,70 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 3 344 960,- Kč

slovy: Tři miliony tři sta čtyřicet čtyři tisíc devět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 3 344 960 Kč

slovy: Tři miliony tři sta čtyřicet čtyři tisíc devět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota	4 202 752,70 Kč

Porovnávací hodnota 4 202 753 Kč

Obvyklá cena 4 200 000 Kč

slovy: Čtyři miliony dvě stě tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu včetně příslušenství a pozemků je stanovena porovnávací hodnotou dle databáze realizovaných cen vedených v KN.
Základní jednotka pro porovnání je cena za m^2 celkové užitné podlahové plochy. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Obvyklá cena je vyšší, než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu, který nereflektuje prudký nárůst realizovaných cen nemovitostí v posledních letech.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Vzhledem k umístění nemovitosti, velikosti domu i pozemku, vybavení, stáří, opotřebení a příslušenství rodinného domu čp.738 odhaduji obvyklou cenu na 4.200.000,-Kč, tj. 22.444,-Kč/m^2 celkové užitné podlahové plochy (187,13 m^2).

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny zjištěné:
Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů. Postup při oceňování byl na odborné úrovni. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

Pro určení obvyklé ceny:
Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla přehledně zpracována. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanoveny celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena pozemku p.č.1390/5 včetně rodinného domu čp.738, přilehlé zahrady p.č.1390/2 a příslušenství v obci a k.ú. Hronov?

Obvyklá cena pozemku p.č.1390/5 včetně rodinného domu čp.738, přilehlé zahrady p.č.1390/2 a příslušenství v obci a k.ú. Hronov:

Obvyklá cena	**4 200 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony dvě stě tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z LV 4269	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 3/3743/25.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j.375 Spr.89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040839/2025.

V Hronově 28.5.2025

Jaroslav Semerák
Havlíčkova 98
549 31 Hronov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.0.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.05.2025 08:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

Kat.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4269**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové	**70889546**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1390/2	**645**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond**
1390/5	**166**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**

Součástí je stavba: **Hronov, č.p. 738, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1390/5**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) s účinností 1.1.2003 ze dne 05.12.2002.**

  Z-8260/2003-605

  Pro: **Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové** *RČ/IČO:* **70889546**

- **Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č.219/2000 Sb. ze dne 05.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2012.**

  V-2025/2012-605

  Pro: **Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové** *RČ/IČO:* **70889546**

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.sml. 1002931613 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 08:04:50. Zápis proveden dne 11.01.2017.**

  V-8987/2016-605

  Pro: **Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové** *RČ/IČO:* **70889546**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1390/2	**72514**	**645**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.05.2025 08:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

Kat.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4269**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.05.2025 08:56:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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://cuzk.gov.cz/.

Pivovarský rybník
1396
1395/3
1395/2
1395/4
1395/7
1395/8
1395/9
1395/1
1394
1398/4
1391/2
1391/1
1390/2
1390/5
1390/1
1390/6
1390/7
1390/3
1390/4
1390/10
1389/1
Jiřího z Poděbrad
1409/12
1409/11
1409/6
1409/17
1409/20
1409/18
1409/19
1409/9
1410/12
1410/11
1410/25
1410/7
1410/10
1410/26
1410/6
1410/9
1410/5
1410/8
1410/21
1410/22
1410/18
1410/17
1410/16
1410/23
1410/4
1410/19
1410/3
1410/1
1410/2
1410/15
Tylova
Klicperova
Šrámkova
418 m
0 10 20 30 40 50 m

Pohledy, 1.NP

pohled JV

pohled SV

1.NP

2.NP

2.NP

2.NP, přístřešek, dřevěná kolna

2.NP

přístřešek

dřevěná kolna