

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 662-7/2023

Znalecký posudek je podán v oboru  
Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, bytových domů čp. 343 a čp. 344 a pozemků parc. č. st. 526 a č. st. 528 v obci Kvasiny a k.ú. Kvasiny

**Znalec:** Ing. Radek Nekvinda  
Žamberecká 54  
517 54 Vamberk  
telefon: 731902161  
e-mail: info@realitynekvinda.cz  
IČ: 73846066

**Zadavatel:** Bytové družstvo Kvasiny - střed  
Oldřich Jabůrek  
517 02 Kvasiny čp. 82

**Počet stran:** 78 + 20

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 16.2.2023

**Vyhotoveno:** Ve Vamberku dne 8.3.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, bytových domů čp. 343 a čp. 344 a pozemků parc. č. st. 526 a č. st. 528 v obci Kvasiny a k.ú. Kvasiny, pro účely zamýšleného převodu vlastnictví k oceňovaným nemovitostem. Ocenění je požadováno zvlášť pro samotné bytové domy čp. 343 a čp. 344 a zvlášť pro pozemky parc. st. 526 a č. st. 528, v k.ú. Kvasiny, na kterých stojí bytové domy čp. 343 a čp. 344. Dále je požadován odhad tržní hodnoty nebytových jednotek v I. NP domů čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, bytových domů čp. 343 a čp. 344 a pozemků parc. st. 526 a č. st. 528 v obci Kvasiny a k.ú. Kvasiny, pro účely zamýšleného převodu vlastnictví k oceňovaným nemovitostem.

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

Ocenění je vyžadováno pro zamýšlený převod vlastnictví oceňovaných pozemků a bytového domu do osobního vlastnictví stávajících členů bytového družstva, přičemž je požadováno, aby nebyly zohledněny stavební úpravy, provedené po dobu životnosti nemovitostí jednotlivými uživateli bytů, tzn., že ocenění bude provedeno pro stav bez zohlednění provedených stavebních úprav.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2023 za přítomnosti pana Jabůrka, předsedy Bytového družstva Kvasiny - střed.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace o parcele č.st. 526 k.ú. Kvasiny – z nahlížení do KN ze dne 3.2.2023
2. Informace o parcele č.st. 528 k.ú. Kvasiny – z nahlížení do KN ze dne 3.2.2023
3. Snímek katastrální mapy - z nahlížení do KN ze dne 3.2.2023
4. Informace a výměry získané při místním šetření ze dne 16.2.2023
5. Databáze zpracovatele o realizovaných prodejích nemovitostí v regionu
6. Nabídka nemovitostí k prodeji na realitních portálech
7. Informace o realizovaných prodejích nemovitostí – Katastrální pracoviště Rychnov n/Kn.
8. Teorie oceňování nemovitostí – prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
9. Stavební dokumentace k domům čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny z 03/1988, projekce Partner, Zámecká 64, Opočno
10. Geometrický plán č. 9215-119/2019, vyhotovil Michal Červinka, Hláška 36
11. Prohlášení vlastníka k domům čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny
12. Kolaudační rozhodnutí č. j. Výst. 1852/99 – To ze dne 17.1.2020 a č.j. Výst. 1854/99- To ze dne 17.1.2020, vydal MěÚ Rychnov nad Kněžnou
18. Informace o nebezpečí povodně – Nemoreport.cz

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro ocenění porovnáním byly převzaty z vlastní databáze znalce z realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí. V případě použití nabídek nemovitostí k prodeji z realitních portálů bude zdroj dat zohledněn v porovnání. Dále použity poklady od spolupracujících znalců a odhadců a realitních kanceláří, kterým znalec důvěřuje a se kterými dlouhodobě spolupracuje, např. MM Reality, pobočka Rychnov nad Kněžnou, Pink reality Rychnov nad Kněžnou, Staika RK, Brokers Consulting Rychnov nad Kněžnou, pan Pilbauer a společnost MM Reality, pobočka Rychnov nad Kněžnou. Dále byly použity veřejně dostupné nabývací listiny k realizovaným prodejm porovnatelných nemovitostí v regionu, získané na katastrálním pracovišti v Rychnově nad Kněžnou. Dále byly použity informace ke stavebně technickému provedení a vybavení oceňovaných domů, získané při místním šetření od předsedy bytového družstva a od vedení Obce Kvasiny.

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky. Pokud nelze ocenit nemovitosti cenou obvyklou ve smyslu výše uvedených ustanovení, ocení se majetek tržní hodnotou. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, avšak mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s

nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

## **Metody ocenění**

### **ocenění podle cenového předpisu - cena zjištěná**

toto ocenění slouží převážně jako doplňující, výpočet proveden podle 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. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Tato metoda slouží jako doplňková, vzhledem k tomu, že tato metoda se neřídí metodikou pro tržní oceňování, je ale vyžadována zákonem o oceňování majetku.

### **metoda věcné hodnoty**

tato užívaná metoda vychází především z technického pohledu na nemovitost. Odpovídá na otázku „za kolik“ by se stejná nemovitost dala v místě a čase pořídit. Cenu je možno stanovit podle ukazatelů ÚRS Praha – jednotkové ceny za měrnou a účelovou jednotku, či jiným způsobem. Takto stanovená cena se přiměřeně upraví o opotřebení. Zároveň je v některých případech možno použít „vyhláskovou cenu“, tzn. cenu zjištěnou nákladovým způsobem, s tím, že koeficient prodejnosti  $K_p$ , resp. Index cenového porovnání = 1.00. Pozemky se ocení zvlášť cenou obvyklou. Tato metoda bývá použita jako doplňková.

### **metoda výnosová**

výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na oceňované nemovitosti, které mají přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet je proveden zpětně součtem všech předpokládaných odúročených čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitostí.

### **metoda porovnávací**

metoda porovnávací vychází z informací realitních kanceláří o stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a o skutečně sjednaných kupních cenách za podobné nemovitosti v dané lokalitě a jejím okolí, tato metoda se řídí zásadami tržního oceňování a bude použita v ocenění.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Kvasiny, v okrese Rychnov nad Kněžnou, v Královéhradeckém kraji, v podhůří Orlických hor, cca 6 km severně od okresního města, u silnice II tř. č. 321 ze Solnice směrem na Deštné v Orlických horách, cca 1 km od silnice I. tř. č. 14 z Rychnova nad Kněžnou směrem na Náchod z obce Solnice. V obci základní občanská vybavenost (úřad, pošta, základní škola I. st., mateřská škola, obchod, praktický lékař, v obci dále autobusová a železniční doprava), v navazující obci Solnice široká obč. vybavenost, veškerá potom cca 6 km v okresním městě. V obci a blízkém okolí dostatek pracovních příležitostí zejména v lehkém průmyslu a službách, zejména díky místnímu podniku Škoda Auto Kvasiny (cca 1,5 km od domu), průmyslové zóny Lipovka (cca 3 km) a blízkosti okresního města (Assa Abloy Rychnov nad Kněžnou cca 6 km). Poptávku po rezidenčních nemovitostech lze dlouhodobě hodnotit jako vyšší než nabídku, nicméně v posledních měsících s ohledem na vysoké úrokové sazby a vysoké ceny energií a celkově zhoršující se ekonomickou situaci, lze pozorovat výrazné ochlazení realitního trhu a výrazně nižší poptávku, než tomu bylo zvykem v posledních letech, ke dni ocenění lze již uvažovat poptávku již spíše za nižší než nabídku.

Bytové domy čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny, které jsou předmětem ocenění, jsou situovány v centrální části obce, cca 150 m SV od obecního úřadu, pošty a obchodu, na menším sídlišti převážně zděných atypických bytových domů, v sousedství tří nedávno vybudovaných bytových domů čp. 423, 434, 436, oceňované domy jsou situovány mezi místní hlavní silnicí na Skuhrov nad Bělou a nově postavenými bytovými domy. Nejbližší autobusová zastávka cca 200 m, centrum obce cca 150 m, Škoda Kvasiny cca 1,5 km, železniční zastávka cca 1,5 km, centrum Solnice cca 2,5 km. Dům je napojen na veškeré IS v obci - vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu, přístup zpevněný z veřejné komunikace parc. č. 1056/5, ost. komunikace v k.ú. Kvasiny, ve vlastnictví Obce Kvasiny. Parkování umožněno na přilehlých parkovacích plochách na pozemcích ve vlastnictví obce v dostatečné kapacitě.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, bytového domu čp. 343 na parcele č. st. 526 a bytového domu čp. 344 na parcele č. st. 528, vše v obci a k.ú. Kvasiny, přičemž je vyžadováno ocenění zvlášť samotných bytových domů čp. 343 a čp. 344 a zvlášť pozemků parc. č. st. 526 a č. st. 528, oba druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Kvasiny, na kterých stojí bytové domy, které jsou součástí uvedených pozemků. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Kvasiny, vlastník Obec Kvasiny, k oceňovaným nemovitostem nejsou v katastru nemovitostí zapsána žádná omezení vlastnických práv.

Vzhledem k tomu, že samotné bytové domy, bez pozemků, se na běžném trhu s nemovitostmi neobchodují, bude ocenění porovnávacím způsobem provedeno pro bytové domy včetně pozemků, na kterých jsou bytové domy postaveny a následně bude provedeno rozdělení celkové ceny na část, odpovídající samotnému bytovému domu a část odpovídající samotným pozemkům, zároveň bude odhadnuta i tržní hodnota standardního stavebního pozemku v místě.

Oceňované bytové domy čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny budou oceněny v několika krocích, v prvním kroku cenou zjištěnou, která je uvažována jako doplňková a většinou nemá pro výsledné tržní ocenění zásadní vliv, dále věcnou hodnotou, výnosovým způsobem, kombinací výnosové a nákladové hodnoty a konečně bude odhadnuta tržní hodnota, na základě porovnání s jinými porovnatelnými nemovitostmi, které byly v lokalitě a jejím blízkém okolí či regionu v nedávné

době prodávány nebo které se nabízí k prodeji, přičemž bude provedeno i ocenění součtem jednotek v bytových domech. Následně budou zváženy všechny podstatné okolnosti, mající vliv na cenu obvyklou či tržní hodnotu a bude provedena závěrečná analýza.

## **Obsah posudku**

Oddíl 4.1. Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny – cena zjištěná

Oddíl 4.2. Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny – věcná hodnota

Oddíl 4.3. Bytové domy čp. 343, 344 – Výnosová hodnota

Oddíl 4.4. Ocenění kombinací nákladové a výnosové hodnoty

Oddíl 4.5. Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny včetně parcel č. st. 526, 528 – odhad tržní hodnoty porovnáním

Oddíl 4.6. Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny včetně parcel č. st. 526, 528 – odhad tržní hodnoty součtem jednotek

Oddíl 4.7. Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny – rozdělení celkové hodnoty na stavby a pozemky

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oddíl 4.1.**

#### **Bytové domy čp. 343 a čp. 344 včetně parcel č. st. 526 a č. st. 528 k.ú. Kvasiny – cena zjištěná**

Adresa předmětu ocenění: Kvasiny 343, 344  
517 02 Kvasiny  
LV: 10001  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Rychnov nad Kněžnou  
Obec: Kvasiny  
Katastrální území: Kvasiny  
Počet obyvatel: 1 534  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **896,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 - Rychnov nad Kněžnou cca 6 km.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci veškeré IS.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - V obci autobusová a železniční doprava.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V obci širší základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ I. st. , obchod, pošta, praktický lékař, pohostinství, kulturní dům.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 354,00 \text{ Kč/m}^2$

## Obsah

- 4.1.1. Bytový dům čp. 343 včetně parcely č. st. 526 k.ú. Kvasiny
  - 4.1.1.1. Oceňované pozemky
  - 4.1.1.2. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
  
- 4.1.2. Bytový dům čp. 344 včetně parcely č. st. 528 k.ú. Kvasiny
  - 4.1.2.1. Oceňované pozemky
  - 4.1.2.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Poptávka ke dni ocenění menší než nabídka, zejména z důvodu vysokých úrokových sazeb, vysokých cen energií a celkově se zhoršující ekonomické situaci, ke dni ocenění již hospodářství v ČR v recesi. S ohledem na umístění v regionu s vysokou nabídkou	I	-0,02

zaměstnání, uvažována spíše nižší míra znaku.		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Stavba a pozemek stejného vlastníka.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,686}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Bytový dům.	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Rezidenční zástavba a stavby občanské vybavenosti obce.	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Navazující na střed obce.	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zavedeny veškeré IS - vodovod, kanalizace, elektřina, plyn.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Občanská vybavenost obce většinou v přímém okolí oceňovaných nemovitostí.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd zpevněný, parkování na přilehlých komunikacích, s dostatečnou kapacitou.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,01



dobrá dostupnost centra obce - Zastávka autobusu cca 150 m.		
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 - v obci a blízkém okolí dostatek prac. příležitostí, zejména v lehkém průmyslu.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,662}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,720}$$

#### 4.1.1. Bytový dům čp. 343 včetně parcely č. st. 526 k.ú. Kvasiny

##### 4.1.1.1. Pozemek – parcela č. st. 526

Parcela č. st. 526 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 455m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 343, pozemek je rovinný, zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů.

##### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,686}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,050}$$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,686 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{0,720}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	354,-	0,720		254,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 526	455	254,88	115 970,40
Stavební pozemek - celkem			455		<b>115 970,40</b>

### 4.1.1.2. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Bytové domy čp. 343, 344 v k.ú. Kvasiny jsou shodného stavebně technického provedení a dispozičního uspořádání a velikosti, samostatně stojící, s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažními a obytným podkrovím, přičemž I. podzemní podlaží je částečně pod úroveň terénu, nesplňují ale požadavky na podzemní podlaží, uvažovány jako nadzemní podlaží v ocenění. Domy jsou o jedné sekci (vchodu). Bytový dům čp. 343 na parcele č. st. 526 v k.ú. Kvasiny je situován severně, dále od hlavní komunikace, u nově postavených bytových domů, bytový dům čp. 344 na parcele č. st. 528 je situován jižně u hlavní komunikace.

Výstavba bytových domů byla zahájena v roce 1998, dokončena a kolaudována v roce 2000, který je považován za vznik stavby, kolaudační rozhodnutí vydány dne 17.1.2020 pod č.j. Výst. 1852/99 – To ze dne 17.1.2020 a č.j. Výst. 1854/99- To, vydal MěÚ Rychnov nad Kněžnou. Domy jsou konstrukčně řešeny následujícím způsobem: základové pasy betonové s hydroizolací, obvodové zdivo z cihelných tvárnice Kinterm tl. 440 mm, stropní kce železobetonová monolitická s rovným podhledem, schodiště jednoramenné železobetonové monolitické, střecha valbová s tradičním vázaným krovem, krytina živičné šablony, osazen hromosvod, osazeny pozink žlaby, svody, parapety, okna dřevěná s izolačním zasklením, dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní, omítky vnitřní vápenné hladké, vnější vápenocementové hlazené, vnější obklad soklu a částečně pohledový podél schodišťového traktu, vnitřní keramické obklady koupelen a WC, vybavení koupelen a WC standardní - vany, umyvadla, WC kombi splachovací, podlahové krytiny keramická dlažba ve společných částech, v bytech PVC a textilní, v domě instalován výtah, provedeny anténní rozvody, vybavení kuchyní ve standardu k době pořízení, bez vestavných spotřebičů. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpady do kanalizace, zaveden plyn a elektřina, vytápění domu ústřední teplovodní s plynovou kotelnou v I. PP domu, ohřev TUV řešen v rámci vytápění. Z venkovních úprav provedeny přípojky IS - vodovodu, kanalizace a dešťové kanalizace, plynu a elektřiny, dále provedeny zpevněné plochy nájezdových ramp do I. PP, nejsou v ocenění uvažovány.

Domy byly dokončeny a předány do užívání v roce 2000, uvažované stáří tedy 23 let. Ocenění je po dohodě s objednatelem provedeno ve stavu ke dni dokončení staveb, resp. nejsou zohledněny stavební úpravy, provedené následně po dokončení staveb uživateli jednotlivých jednotek, jako např. rekonstrukce kuchyní, koupelen, podlahových krytin, výměna oken a podobně, domy

uvažovány v původním stavu z roku 2000 s přiměřeným uvažovaným opotřebením. V I. PP domu u sklepních kójí jsou patrné známky vlhkosti, střešní krytina z živичného šindele je již v poslední fázi životnosti s předpokladem brzké výměny, taktéž dřevěné prvky balkonů jsou již ve vyšším stadiu opotřebení.

Dispoziční provedení a uspořádání domu čp. 343 k.ú. Kvasiny: dům má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a obytné podkroví, v I. NP domů nebytové společné prostory k bytům - prostory pro sklepní koje k bytům, kolárna, kočárkárna, úklidová komora, původní prádelna, kotelna a nebytové prostory, přístupné od jihu z úrovně pod terénem, kde se nachází hala (chodba), WC se sprchovým koutem a technická místnost, provozovna nehtařského studia, solária a prostor plánovaný pro zřízení domácí posilovny. Nebytové prostory mají vlastní plynový kotel nezávisle na bytových jednotkách.

V I.- III. nadzemním podlaží je umístěno vždy 6 bytových jednotek, 4 jednotky velikosti 2+1, případně upraveny na 3+kk a 2 jednotky velikosti 1+1, v podkroví potom 4 jednotky, 2 o velikosti 2+1 (resp. 3+kk) a 2 o velikosti 1+1, v domě celkem 22 bytových jednotek, všechny mají k dispozici balkon či lodžii.

Dispoziční provedení a uspořádání domu čp. 344 k.ú. Kvasiny: dům má taktéž jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a obytné podkroví, v I. NP domů nebytové společné prostory k bytům - prostory pro sklepní koje k bytům, kolárna, kočárkárna, úklidová komora, původní prádelna, kotelna a nebytové prostory, přístupné od jihu z úrovně pod terénem, kde se nachází menší chodba, v původní hale vestavěna provozovna kosmetiky, dále skladové prostory, klubovna seniorů a provozovna kadeřnictví, dále WC se sprchovým koutem a technická místnost. Nebytové prostory mají vlastní plynový kotel nezávisle na bytových jednotkách. V I.- III. nadzemním podlaží je umístěno vždy 6 bytových jednotek, 4 jednotky velikosti 2+1, resp. 3+kk a 2 jednotky velikosti 1+1, v podkroví potom 4 jednotky, 2 o velikosti 2+1, resp. 3+kk a 2 o velikosti 1+1, v domě celkem 22 bytových jednotek, všechny mají k dispozici balkon či lodžii.



## **Ocenění nákladovým způsobem**

### **1.2.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

K. domy vícebytové (netypové)  
zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,45*3,20	=	441,61
I.NP	16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2	=	449,92
II.NP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36
III.NP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36
podkroví	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	441,61 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 324,83
I.NP	449,92 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 372,26
II.NP	441,36 m <sup>2</sup>	3,02 m	1 332,91
III.NP	441,36 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 368,22
podkroví	441,36 m <sup>2</sup>	2,68 m	1 182,84
<b>Součet</b>	<b>2 215,61 m<sup>2</sup></b>		<b>6 581,06</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $6\,581,06 / 2\,215,61 = 2,97$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,215,61 / 5 = 443,12$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20)*(0,10+3,00) =	=	1 368,20 m <sup>3</sup>
I.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,03)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 393,73 m <sup>3</sup>
II.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,02)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 389,23 m <sup>3</sup>
III.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,10)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 425,22 m <sup>3</sup>
podkroví	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20)*(5,75/2)+(5,40*1,20+1,20 *0,90)*1,00	=	1 276,46 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	NP	1 368,20 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	1 393,73 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	1 389,23 m <sup>3</sup>
III.NP	NP	1 425,22 m <sup>3</sup>

podkroví  
Obestavěný prostor - celkem:

Z  $\frac{1\,276,46\text{ m}^3}{6\,852,84\text{ m}^3}$

### 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 vč. zemních prací	základové pasy, hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné kvádry Kinterm tl. 440mm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické nespalné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	valbová střecha, vázaný krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	živičný šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby, svody, parapety	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové hlazené, nátěr, keramický obklad soklu a fasády vedle schodiště	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické koupelny, WC	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické	S	100
11. Dveře	dřevěné dýhované do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá s izolačním zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, textilní, keramická dlažba ve společných prostorech	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů, plynová kotelna	S	100
16. Elektroinstalace	230/400V	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	domovní rozvod	S	100
21. Ohřev teplé vody	v rámci UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní kuch. linky bez vestavných spotřebičů	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC kombi	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	anténní rozvody, vestavené skříně, ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### 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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 100,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0000

### 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):	*	0,9349
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 740,46</b>
<b>Plná cena:</b> 6 852,84 m <sup>3</sup> * 4 740,46 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>32 485 613,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)	*	0,770
<b>Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - zjištěná cena</b>	=	<b>25 013 922,71 Kč</b>

### 1.2.2. Přípojka vody DN 40 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 80,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 063,75</b>
<b>Plná cena:</b> 80,00 m * 1 063,75 Kč/m	=	<b>85 100,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,0 \% / 100)$

\* 0,540

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena** = **45 954,- Kč**

### 1.2.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>5 407,03</b>
<b>Plná cena:</b> 70,00 m * 5 407,03 Kč/m	=	<b>378 492,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 80 = 28,8 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 28,8 \% / 100)$

\* 0,712

**Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena** = **269 486,38 Kč**

#### 1.2.4. Plynová přípojka do DN 40

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 80,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>819,11</b>
<b>Plná cena:</b> 80,00 m * 819,11 Kč/m	=	<b>65 528,80 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 40 = 57,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,5 \% / 100)$

	*	0,425
<b>Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena</b>	=	<b>27 849,74 Kč</b>

#### 1.2.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 90,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>501,75</b>
<b>Plná cena:</b> 90,00 m * 501,75 Kč/m	=	<b>45 157,50 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků



Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$   
Koeficient opotřebením:  $(1 - 46,0 \% / 100)$

\* 0,540

**Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena** = **24 385,05 Kč**

### **Rekapitulace nákladových cen:**

Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny	=	25 013 922,71 Kč
Přípojka vody DN 40 mm	=	45 954,- Kč
Přípojka kanalizace DN 250 mm	=	269 486,38 Kč
Plynová přípojka do DN 40	=	27 849,74 Kč
Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	=	24 385,05 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **25 381 597,88 Kč**

### **Ocenění výnosovým způsobem**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Bytové domy netypové  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Bytový dům viz soupis	196 400,-	2 356 800,-
Výnosy celkem		2 356 800,-

(pozn.: podrobný soupis dosažitelného nájemného za pronajatelné prostory uveden v oddíle „Výnosová hodnota“)

### **Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 356 800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 115 970,40 Kč
- výměra stavebního pozemku: 455,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 449,92 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 114 675,61 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 733,78 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 356 800,00 * 40 %	-	942 720,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	1 408 346,22 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 31 296 583,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Bytový dům se nachází v blízkosti centrální části obce, v blízkosti postaveny obdobné bytové domy, oblast již stabilizovaná, bez reálné možnosti dalšího rozšiřování, které by měnilo charakter oblasti.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 25 381 597,88 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 31 296 583,00 Kč

Rozdíl R = 5 914 985,12 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV = 31 296 583,- Kč

**Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 31 296 583,- Kč**

### 4.1.1. Bytový dům čp. 343 včetně parcely č. st. 526 k.ú. Kvasiny - rekapitulace

4.1.1. BD čp. 343 vč. parcely č.st. 526 k.ú. Kvasiny	31 412 553,- Kč
4.1.1.1. Oceňované pozemky	115 970,40 Kč
4.1.1.2. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	31 296 583,- Kč
	<hr/>
	<b>= 31 412 553,40 Kč</b>

**Výsledná cena - celkem: 31 412 550,- Kč**

slovy: Třicetjednamilionůčtyřistadvanácttisícpětsetpadesát Kč

#### 4.1.2. Bytový dům čp. 344 včetně parcely č. st. 528 k.ú. Kvasiny

Parcela č. st. 528 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 456 m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 344, pozemek je rovinatý, zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů.

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,686$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,686 * 1,000 * 1,050 = 0,720$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	354,-	0,720		254,88	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 526	456	254,88	116 225,28
Stavební pozemek - celkem			456		<b>116 225,28</b>

#### 4.1.2.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu



### Ocenění nákladovým způsobem

#### 1. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
I.NP	16,58*30,90- 5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2	=	449,24
II.NP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
III.NP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
podkroví	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	440,68 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 322,04
I.NP	449,24 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 370,18
II.NP	440,68 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 322,04
III.NP	440,68 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 344,07
podkroví	440,68 m <sup>2</sup>	2,70 m	1 189,84
Součet	<b>2 211,96 m<sup>2</sup></b>		<b>6 548,17</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 548,17 / 2 211,96	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 211,96 / 5	= 442,39 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
I.PP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20)*(0,10+3,00) =$	1 366,10 m <sup>3</sup>
I.NP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*(3,05)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	= 1 400,65 m <sup>3</sup>
II.NP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*(3,00)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	= 1 378,19 m <sup>3</sup>
III.NP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*(3,05)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	= 1 400,65 m <sup>3</sup>
podkroví	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20)*(5,75/2)+(5,40*1,20+1,20*0,90)*1,00$	= 1 274,51 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	NP	1 366,10 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	1 400,65 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	1 378,19 m <sup>3</sup>
III.NP	NP	1 400,65 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	1 274,51 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		6 820,10 m <sup>3</sup>

## 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 vč. zemních prací	základové pasy, hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné kvádry Kinterm tl. 440mm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické nespalné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	valbová střecha, vázaný krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	živičný šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby, svody, parapety	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové hlazené, nátěr, keramický obklad soklu a fasády vedle schodiště	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické koupelny, WC	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické	S	100
11. Dveře	dřevěné dýhované do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá s izolačním	S	100

14. Povrchy podlah	zasklením PVC, textilní, keramická dlažba ve společných prostorech	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů, plynová kotelna	S	100
16. Elektroinstalace	230/400V	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	domovní rozvod	S	100
21. Ohřev teplé vody	v rámci UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní kuch. linky bez vestavných spotřebičů	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC kombi	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	anténní rozvody, vestavené skříně, ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### 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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</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):	*	0,9349
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 751,76</b>
<b>Plná cena:</b> 6 820,10 m <sup>3</sup> * 4 751,76 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>32 407 478,38 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 23 / 100 = 23,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)

\* 0,770

**Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - zjištěná cena** = **24 953 758,35 Kč**

## 2.2.2. Přípojka vody DN 40 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 50,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 063,75</b>
<b>Plná cena:</b> 50,00 m * 1 063,75 Kč/m	=	<b>53 187,50 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 23 / 50 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)

\* 0,540

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena** = **28 721,25 Kč**

### 2.2.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>5 407,03</b>
<b>Plná cena:</b> 70,00 m * 5 407,03 Kč/m	=	<b>378 492,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 80 = 28,8 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 28,8 \% / 100)$

	*	0,712
<b>Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>269 486,38 Kč</b>

### 2.2.4. Plynová přípojka do DN 40

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 55,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>819,11</b>
<b>Plná cena:</b> 55,00 m * 819,11 Kč/m	=	<b>45 051,05 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 40 = 57,5 \%$



Koeficient opotřebení: (1- 57,5 % / 100)	*	0,425
<b>Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena</b>	=	<b>19 146,70 Kč</b>

### 2.2.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	55,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>501,75</b>
<b>Plná cena:</b> 55,00 m * 501,75 Kč/m	=	<b>27 596,25 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 50 = 46,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)	* 0,540
<b>Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena</b>	= <b>14 901,98 Kč</b>

#### Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny	=	24 953 758,35 Kč
Přípojka vody DN 40 mm	=	28 721,25 Kč
Přípojka kanalizace DN 250 mm	=	269 486,38 Kč
Plynová přípojka do DN 40	=	19 146,70 Kč
Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	=	14 901,98 Kč

<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>25 286 014,66 Kč</b>
--------------------------------	---	-------------------------

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %

## Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Bytový dům viz soupis	198 000,-	2 376 000,-
Výnosy celkem		2 376 000,-

(pozn.: podrobný soupis dosažitelného nájemného za pronajatelné prostory uveden v oddíle „Výnosová hodnota“)

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 376 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 116 225,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 456,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 449,24 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 114 502,29 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 725,11 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 376 000,00 \* 40 % - 950 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 419 874,89 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 31 552 775,- Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Bytový dům se nachází v blízkosti centrální části obce, v blízkosti postaveny obdobné bytové domy, oblast již stabilizovaná, bez reálné možnosti dalšího rozšiřování, které by měnilo charakter oblasti.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 25 286 014,66 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 31 552 775,00 Kč

Rozdíl R = 6 266 760,34 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV = 31 552 775,- Kč

**Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 31 552 775,- Kč**

## 4.1.2. Bytový dům čp. 344 včetně parcely č. st. 528 k.ú. Kvasiny - rekapitulace

4.1.2. BD čp. 344 vč. parcely č.st. 528 k.ú. Kvasiny	
4.1.2.1. Oceňované pozemky	166 225,28 Kč
4.1.2.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	31 552 775,- Kč
	<hr/>
	= 31 669 000,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **31 669 000,- Kč**  
slovy: Třicetjednamilionůšestsetšedesátdevět tisíc Kč

## Oddíl 4.2.

### Bytové domy čp. 343, 344 k.ú. Kvasiny – věcná hodnota

Tato metoda vychází především z technického pohledu na nemovitost. Odpovídá na otázku „za kolik“ by se stejná nemovitost dala v místě a čase pořídit. Takto stanovená cena se přiměřeně upraví o opotřebení. Zároveň je možno v některých případech použít „vyhláškovou cenu“, tzn. cenu zjištěnou nákladovým způsobem, s tím, že koeficient prodejnosti  $K_p$ , resp. Index cenového porovnání = 1.00. Pozemky se ocení zvláště cenou obvyklou nebo ve výši tržní hodnoty. Ocenění se potom provádí nákladovým způsobem dle příslušné vyhlášky k zákonu o oceňování majetku, bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp. Pro účely stanovení věcné hodnoty upravena jednotková cena za metr čtverečný obestavěného prostoru oceňované stavby na současnou cenovou úroveň podle cenových standardů. Pozemky budou oceněny ve výši ceny obvyklé či tržní hodnoty.

#### Obsah

- 4.2.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny
- 4.2.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny

## 4.2.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny

Podrobný technický popis uveden v oddíle 4.1. Cena zjištěná.

### Obsah

1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny
2. Přípojka vody DN 40 mm
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
4. Plynová přípojka do DN 40
5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel
6. Parcela č. st. 526 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota

Pro výpočet věcné hodnoty použity informace o agregovaných cenách ve stavebnictví z portálu cenovasoustava.cz, kde je pro rok 2022 uvedena pro budovy obytné netypové zděné jednotková cena 6.945 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru domu, zaokrouhloeno 7.000 Kč/m<sup>3</sup>. Jednotková cena dle výpočtu věcné hodnoty dle příslušné vyhlášky pro rodinný dům je dle názoru odhadce nízká, neodpovídající současným cenám ve stavebnictví, pro venkovní úpravy a ponechána věcná hodnota dle vyhlášky. Opotřeбені uvažováno lineární metodou při předpokládané celkové životnosti stavby 100 let. Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,000$ .

### 803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svíslá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svíslá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svíslá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svíslá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svíslá nosná konstrukce kovová
- 8 | svíslá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svíslá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	8470	6695	10150	8570		7085			9855
803.1	Domy bytové typové s neunifikovanými konstrukčními soustavami	6785	6230		7250		6875			
803.2	Domy bytové typové s konstrukčními soustavami panelovými	6895					6895			
803.3	Domy bytové typové s unifikovanými konstrukčními soustavami panelovými	7745					7745			
803.4	Domy bytové typové s unifikovanými konstrukčními soustavami jinými než panelovými	6790	6225		7260		6880			
803.5	Domy bytové netypové	8010	6945	8200	8880					
803.6	Domky rodinné jednobytové	7650	7600		7645		8110			7250
803.7	Domky rodinné dvoubytové	7725	7600		7645		8110			7545
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	6900	6910							6885
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	7545	6305	9085	8025		6575			7735

## 1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svíslá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

K. domy vícebytové (netypové)

zděná

1122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,45*3,20	=	441,61
I.NP	16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2	=	449,92
II.NP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36
III.NP	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36
podkroví	16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20	=	441,36

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	441,61 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 324,83
I.NP	449,92 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 372,26
II.NP	441,36 m <sup>2</sup>	3,02 m	1 332,91
III.NP	441,36 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 368,22
podkroví	441,36 m <sup>2</sup>	2,68 m	1 182,84
<b>Součet</b>	<b>2 215,61 m<sup>2</sup></b>		<b>6 581,06</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $6\,581,06 / 2\,215,61 = 2,97$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,215,61 / 5 = 443,12$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(16,60*30,90-5,72*14,40+3,37*3,20)*(0,10+3,00) =	=	1 368,20 m <sup>3</sup>
I.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,03)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 393,73 m <sup>3</sup>
II.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,02)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 389,23 m <sup>3</sup>
III.NP	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2)*( 3,10)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80* 1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00	=	1 425,22 m <sup>3</sup>
podkroví	(16,60*30,90- 5,72*14,40+3,37*3,20)*(5,75/2)+(5,40*1,20+1,20 *0,90)*1,00	=	1 276,46 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	NP	1 368,20 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	1 393,73 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	1 389,23 m <sup>3</sup>
III.NP	NP	1 425,22 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	1 276,46 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>6 852,84 m<sup>3</sup></b>

## 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 vč. zemních prací	základové pasy, hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné kvádry Kinterm tl. 440mm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické nespalné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	valbová střecha, vázaný krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	živičný šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby, svody, parapety	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové hlazené, nátěr, keramický obklad soklu a fasády vedle schodiště	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické koupelny, WC	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické	S	100
11. Dveře	dřevěné dýhované do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá s izolačním zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, textilní, keramická dlažba ve společných prostorech	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů, plynová kotelna	S	100
16. Elektroinstalace	230/400V	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	domovní rozvod	S	100
21. Ohřev teplé vody	v rámci UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní kuch. linky bez vestavných spotřebičů	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC kombi	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	anténní rozvody, vestavené skříně, ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

## 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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 100,00  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0000

### 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):	*	0,9349
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 740,46</b>
Úprava dle cenový standardů 7.000 Kč/m <sup>3</sup>		
<b>Plná cena:</b> 6 852,84 m <sup>3</sup> * 7 000 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>47 969 880,00 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)	*	0,770
<b>Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - zjištěná cena</b>	=	<b>36 936 807,60 Kč</b>

## 2. Přípojka vody DN 40 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 80,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 063,75</b>

**Plná cena:** 80,00 m \* 1 063,75 Kč/m = **85 100,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,0 \% / 100)$  \* **0,540**

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena** = **45 954,- Kč**

## 3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>5 407,03</b>

**Plná cena:** 70,00 m \* 5 407,03 Kč/m = **378 492,10 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 80 = 28,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 28,8 \% / 100)$  \* **0,712**

**Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena** = **269 486,38 Kč**



#### 4. Plynová přípojka do DN 40

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 80,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>819,11</b>
<b>Plná cena:</b> 80,00 m * 819,11 Kč/m	=	<b>65 528,80 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 40 = 57,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,5 \% / 100)$

	*	0,425
<b>Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena</b>	=	<b>27 849,74 Kč</b>

#### 5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 90,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>501,75</b>
<b>Plná cena:</b> 90,00 m * 501,75 Kč/m	=	<b>45 157,50 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 23 / 50 = 46,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,0\% / 100)$

\* 0,540


**Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena = 24 385,05 Kč**






## 6. Parcela č. st. 526 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota

Parcela č. st. 526 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 455 m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 343, pozemek je rovinatý, zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Tržní hodnota oceňovaného pozemku (případně cena obvyklá) se odhadne porovnáním pomocí indexu odlišnosti. Na základě zvolených kritérií pro porovnání jednotlivých objektů (poloha, velikost pozemku, inženýrské sítě a podobně), se ke každému kritériu srovnávacího objektu zvolí koeficient, který vyjadřuje, o kolik se v daném kritériu srovnávací objekt liší od oceňovaného objektu. Součinem těchto koeficientů je vytvořen index odlišnosti každého srovnávacího objektu, kterým je vyjádřena odlišnost od oceňovaného objektu. Úpravou nabídkové nebo realizované ceny takto vytvořených indexem odlišnosti, dostáváme srovnávací cenu jednotlivých vzorků za započitatelnou plochu objektu a z nich potom průměrnou pravděpodobnou cenu oceňovaných nemovitostí za započitatelnou plochu, kterou se poté vynásobí započitatelná plocha objektu (pozemku).

Lokalita	Započít. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koefic. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Týniště nad Orlicí, Mostecká	6 534,00	6 534		19 602 000	3 000	0,96	2 880
<p>Prodej komerčního pozemku 6 534 m<sup>2</sup>, Prodej pozemků vhodných k zástavbě v ploše zejména SM plochy smíšené obytné městské a SC plochy smíšené obytné v centru města Týniště nad Orlicí. Na pozemku byly odstraněny stávající stavby. Jsou zavedeny přípojky elektřiny, vody, plynu a přímo u pozemku kanalizace. Týniště nad Orlicí je 10km od Hradce Králové a cca 20min vlakem. Byla zpracována studie pro stavbu bytových domů. Záměr byl projednán na příslušných úradech. Možnost platby v bitcoinech.</p> <p>Zdroj Sreality, Jaroslav Beránek, QARA, 01/2023, poloha v centru u náměstí, určeno pro bytovou výstavbu, veškeré IS, rovinatý</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, délka v prodeji - koeficient 0,80; Lokalita - centrum lepšího města, lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,50; Tvar, svažítost, přístup - rovinatý, porovn. přístup - koeficient 1,00; Vybavení, infrastruktura - IS na hranici, porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>							

Kvasiny	9 900,00	9 900	14 900 000	1 505	1,65	2 483
<p>Komerční pozemek 9617m<sup>2</sup>, Realizovaný prodej pozemku parc. č. 514, č. 1315/38 a 1/2 z parcely č. 1315/24, vše v k.ú. Kvasiny, přímo u areálu Škoda Auto Kvasiny, kupující Škoda Auto a.s., polohu u starého parkoviště, vklad proveden pod V 5800/2021-607 ze dne 30.9.2021, zdroj nabývací listina, katastr nemovitostí, kupující Škoda Auto a.s., kupní cena 14.900.000 Kč, celková výměra pozemků 9.900m<sup>2</sup>.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - stejná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,50; Tvar, svažitost, přístup - porovn. - koeficient 1,00; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - mírně horší, prům. - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>						
Rychnov n/Kn, Javornická	11 050,00	11 050	19 890 000	1 800	1,30	2 340
<p>Komerční pozemek 10.321m<sup>2</sup>, Realizovaný prodej pozemku parc. č. 2417/130 v k.ú. Rychnov nad Kněžnou, u výpadekové silnice na Javornici, nad supermarketem Billa a pod kotelnou, určeno v UP k obc. vybavenosti a zejména k bytové výstavbě, vklad proveden pod V 6319/2021-607 ze dne 21.10.2021, zdroj nabývací listina, katastr nemovitostí. Kupní cena 19.890.000 Kč, výměra 11.050 m<sup>2</sup>. Na pozemku již probíhá výstavba bytového domu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - okresní město, sídliště, lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,50; Tvar, svažitost, přístup - mírná svažitost, mírně horší - koeficient 1,05; Vybavení, infrastruktura - IS na hranici, porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn., pro BD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na růst cen - koeficient 1,10;</p>						
Doudleby nad Orlicí	747,00	747	1 850 000	2 477	1,27	3 146
<p>Stavební pozemek 747m<sup>2</sup>, Realizovaný prodej pozemku parc. č. 3040 k.ú. Doudleby nad Orlicí o výměře 747m<sup>2</sup>, v lokalitě nové zástavby „Na Slovensku“ u hřbitova, po pravé straně výpadekové komunikace na Kostelec nad Orlicí. Pozemek rovinatý, zavedena el. voda a kanalizace. Zdroj katastr nemovitostí a prodávající, bez staveb na pozemku, realizovaná cena 1.850.000 Kč, vklad proveden pod V 3183/2022-607 ze dne 14.6.022</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - malá obec se zákl. OV, horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,05; Tvar, svažitost, přístup - porovn. - koeficient 1,00; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - pro RD, mírně horší komerčně - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>						
Kostelec nad Orlicí	915,00	915	2 500 000	2 732	1,21	3 306
<p>St. pozemek v k.ú. Kostelec nad Orlicí, Pozemek parc. č. 2643/1 k.ú. Kostelec nad Orlicí, určený pro výstavbu RD; lokalita Na Skále, ulice Nad Řekou, okrajová část obce, zasít'ovaný pozemek. Realizovaný prodej 09/2022; V-5173/2022-607, výměra pozemku 915m<sup>2</sup>, dosažená kupní cena 2.500.000 Kč, zdroj katastr nemovitostí</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okraj lepší obce, ale horší poloha v obci - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Tvar, svažitost, přístup - mírně svažitý, mírně horší - koeficient 1,05; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - pro RD, mírně horší komerčně - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>						
Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou	1 096,00	1 096	2 400 000	2 190	1,14	2 497
<p>Prodej stavebního pozemku 1 096 m<sup>2</sup>, Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě. V ceně projekt na dům a stavební povolení. Pozemek se nachází na klidném místě v obci Kvasiny. Velikost pozemku 1096 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě nezavedeny, ale jsou v blízkosti. V blízkosti obchod, škola, školka, obecní úřad, pošta, sportoviště. Obec Kvasiny se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký. Žije zde přibližně 1700 obyvatel. Sídli zde závod Škody Auto, jeden z největších zaměstnavatelů v kraji. Kvasiny mají plnou občanskou vybavenost a navazují na město Solnice. Doporučujeme prohlídku. S financováním pomůžeme. Cena k jednání.</p> <p>Zdroj MM Reality, p. Moravcová, 02/2023, Kvasiny, včetně projektu</p>						

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - stejná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Tvar, svažítost, přístup - mírně horší - koeficient 1,05; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - pro RD, horší komerčně - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn.nem - koeficient 1,00;			
Variační koeficient před úpravami:	22,61 %	Variační koeficient po úpravách:	13,01 %
Započítatelná plocha	455,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	2 340 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 064 700 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 775 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 262 625 Kč
Maximální jednotková cena:	3 306 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 504 230 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>2 800 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 274 000 Kč</b>

Na základě porovnání s nabízenými a realizovanými prodeji stavebních pozemků v širším regionu, s přihlédnutím k poloze, velikosti, možnosti připojení IS, využití a podobně, bylo odhadnuto cenové rozmezí, v kterém by se měla pohybovat tržní hodnota oceňovaného pozemku parc. č. st. 526 v k.ú. Kvasiny. S ohledem na velmi malou výměru pozemku, možnosti napojení veškerých IS, poloze v atraktivním regionu a vysokou mírou využití pozemku pro bytový dům, je odhadována poměrně vysoká jednotková cena ve výši cca 2.800 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře pozemku 455 m<sup>2</sup> činí potom odhadovaná tržní hodnota 1.274.000 Kč, po zaokrouhlení 1.280.000 Kč.

**Parcela č. st. 526 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota - zjištěná cena = 1 280 000,- Kč**

#### 4.2.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – rekapitulace věcná hodnota

1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny	36 936 808,- Kč
2. Přípojka vody DN 40 mm	45 954,- Kč
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	269 486,- Kč
4. Plynová přípojka do DN 40	27 850,- Kč
5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	24 385,- Kč
6. Parcela č. st. 526 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota	1 280 000,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 38 584 483,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 38 584 480,- Kč**

slovy: Tricetosmmilionůpětsetosmdesátčtyřitisícčtyřistaosmdesát Kč

## 4.2.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny – věcná hodnota

Podrobný technický popis uveden v oddíle 4.1. Cena zjištěná.

### Obsah

1. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny
2. Přípojka vody DN 40 mm
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
4. Plynová přípojka do DN 40
5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel
6. Parcela č.st. 528 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota

### 1. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
I.NP	16,58*30,90- 5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2	=	449,24
II.NP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
III.NP	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68
podkroví	16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20	=	440,68

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	440,68 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 322,04
I.NP	449,24 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 370,18
II.NP	440,68 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 322,04
III.NP	440,68 m <sup>2</sup>	3,05 m	1 344,07
podkroví	440,68 m <sup>2</sup>	2,70 m	1 189,84
Součet	<b>2 211,96 m<sup>2</sup></b>		<b>6 548,17</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 548,17 / 2 211,96	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 211,96 / 5	= 442,39 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
I.PP	(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20)*(0,10+3,00)	= 1 366,10 m <sup>3</sup>
I.NP	(16,58*30,90-	= 1 400,65 m <sup>3</sup>

	$5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2*(3,05)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	=	
II.NP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2*(3,00)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	=	1 378,19 m <sup>3</sup>
III.NP	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20+((3,20+2,15)/2*1,60)*2*(3,05)+(4,10*1,20+1,20*0,90/2*2)*4*1,00+(1,80*1,20+0,90*1,20/2*2)*2*1,00$	=	1 400,65 m <sup>3</sup>
podkroví	$(16,58*30,90-5,75*14,38+3,45*3,20)*(5,75/2)+(5,40*1,20+1,20*0,90)*1,00$	=	1 274,51 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	NP	1 366,10 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	1 400,65 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	1 378,19 m <sup>3</sup>
III.NP	NP	1 400,65 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	1 274,51 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		6 820,10 m <sup>3</sup>

### 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 vč. zemních prací	základové pasy, hydroizolace	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné kvádry Kinterm tl. 440mm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické nespalné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	valbová střecha, vázaný krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	živičný šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby, svody, parapety	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové hlazené, nátěr, keramický obklad soklu a fasády vedle schodiště	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické koupelny, WC	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické	S	100
11. Dveře	dřevěné dýhované do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá s izolačním zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, textilní, keramická dlažba ve společných prostorech	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů,	S	100

16. Elektroinstalace	plynová kotelna 230/400V	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	domovní rozvod	S	100
21. Ohřev teplé vody	v rámci UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní kuch. linky bez vestavných spotřebičů	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC kombi	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	anténní rozvody, vestavené skříně, ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### 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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</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 $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9349
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 751,76</b>
Úprava dle cenových standardů 7.000 Kč/m <sup>3</sup>		
<b>Plná cena:</b> 6 820,10 m <sup>3</sup> * 7.000,00 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>47 740 700,00 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 100 = 23,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 23,0 \% / 100)$

\* 0,770

**Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - zjištěná cena** = **36 760 339,00 Kč**

## 2. Přípojka vody DN 40 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

50,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 385,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 063,75**

**Plná cena:** 50,00 m \* 1 063,75 Kč/m

= **53 187,50 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,0 \% / 100)$

\* 0,540

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena** = **28 721,25 Kč**



### 3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>5 407,03</b>
<b>Plná cena:</b> 70,00 m * 5 407,03 Kč/m	=	<b>378 492,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 80 = 28,8 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 28,8 \% / 100)$

	*	0,712
<b>Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>269 486,38 Kč</b>

### 4. Plynová přípojka do DN 40

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 55,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>819,11</b>
<b>Plná cena:</b> 55,00 m * 819,11 Kč/m	=	<b>45 051,05 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 40 = 57,5 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 57,5 % / 100)	*	0,425
<b>Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena</b>	=	<b>19 146,70 Kč</b>

## 5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	55,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>501,75</b>
<b>Plná cena:</b> 55,00 m * 501,75 Kč/m	=	<b>27 596,25 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 50 = 46,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)	* 0,540
<b>Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena</b>	= <b>14 901,98 Kč</b>

## 6. Parcela č.st. 528 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota

Parcela č. st. 528 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 456 m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 344, pozemek je rovinatý, zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů.

Odhad jednotkové tržní hodnoty na základě porovnání proveden v ocenění parcely č. st. 526 v oddíl 4.2.1.

Variační koeficient před úpravami:	22,61 %	Variační koeficient po úpravách:	13,01 %
Započitatelná plocha	456,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	2 340 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 067 040 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 775 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 265 400 Kč
Maximální jednotková cena:	3 306 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 507 536 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>2 800 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 276 800 Kč</b>

Na základě porovnání s nabízenými a realizovanými prodeji stavebních pozemků v širším regionu, s přihlédnutím k poloze, velikosti, možnosti připojení IS, využití a podobně, bylo odhadnuto cenové rozmezí, v kterém by se měla pohybovat tržní hodnota oceňovaného pozemku parc. č. st. 528 v k.ú. Kvasiny. S ohledem na velmi malou výměru pozemku, možnosti napojení veškerých IS, poloze v atraktivním regionu a vysokou mírou využití pozemku pro bytový dům, je odhadována poměrně vysoká jednotková cena ve výši cca 2.800 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře pozemku 456 m<sup>2</sup> činí potom odhadovaná tržní hodnota 1.276.800 Kč, po zaokrouhlení 1.280.000 Kč.

**Parcela č.st. 528 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota - zjištěná cena = 1 280 000,- Kč**

#### **4.2.2. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – rekapitulace věcná hodnota**

1. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny	36 760 339,- Kč
2. Přípojka vody DN 40 mm	28 721,- Kč
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	269 486,- Kč
4. Plynová přípojka do DN 40	19 147,- Kč
5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	14 902,- Kč
6. Parcela č.st. 528 k.ú. Kvasiny - tržní hodnota	1 280 000,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 38 372 595,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 38 372 600,- Kč**

slovy: Třicetosmmilionůtřístasedmdesátdvatisícšestset Kč

## Oddíl 4.3.

### Bytové domy čp. 343 a čp. 344 k.ú. Kvasiny – výnosová hodnota

Výnosová metoda (věčná renta) reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na oceňované nemovitosti, které mají přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet je proveden zpětně součtem všech předpokládaných odúročených čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitostí.

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení: Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace: Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace: Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti. Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučuje se úrokovou míru

kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Výše obvyklého nájemného za oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnávací metody. Metoda porovnávací vychází z informací realitních kanceláří, spolupracujících znalců, místní samosprávy a podobně, o stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a o skutečně sjednaných pronájmech za podobné nemovitosti v dané lokalitě a jejím okolí. V principu se jedná o vyhodnocení výše nájemného nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z nabídek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a spolupracujícími znalci a odhadci a podobně.

Výše dosažitelného, resp. obvyklého nájemného za oceňované prostory, se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými nájemnými obdobnými (srovnatelnými) nemovitostmi, přičemž bude zohledněna odlišnost jednotlivých vzorků pro porovnání s oceňovaným objektem. Na základě porovnání bude vypočten koeficient odlišnosti jednotlivých vzorků pro porovnání s oceňovaným objektem, průměrným koeficientem bude následně upravena cena za jednotkovou výměru oceňovaného prostoru a vynásobena jeho užitnou plochou.

Pro účely odhadu výše nájemného bude oceňovaný dům rozdělen na část s nebytovými prostory v I. NP a na byty v ostatních nadzemních podlažích a podkroví, odhad výše nájemného bude proveden zvlášť pro jednotlivé druhy prostor v domě.

## Seznam bytů v bytových domech (shodné pro obě budovy čp. 343, 344)

### 1.1.1 Byt 3+kk vpravo Sever

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	5,76 m <sup>2</sup>	1,00	5,76 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,84 m <sup>2</sup>	1,00	2,84 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	3,94 m <sup>2</sup>	1,00	3,94 m <sup>2</sup>
OP	byt	21,56 m <sup>2</sup>	1,00	21,56 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	10,30 m <sup>2</sup>	1,00	10,30 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	11,93 m <sup>2</sup>	1,00	11,93 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	6,96 m <sup>2</sup>	0,50	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,37 m<sup>2</sup></b>		<b>60,89 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.2 Byt 2+kk vpravo Jih

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	6,17 m <sup>2</sup>	1,00	6,17 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,15 m <sup>2</sup>	1,00	1,15 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,88 m <sup>2</sup>	1,00	2,88 m <sup>2</sup>
OP + kuchyň	byt	35,80 m <sup>2</sup>	1,00	35,80 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	11,87 m <sup>2</sup>	1,00	11,87 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	6,96 m <sup>2</sup>	0,50	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,83 m<sup>2</sup></b>		<b>61,35 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.3 Byt 1+1 vpravo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň, chodba	byt	8,85 m <sup>2</sup>	1,00	8,85 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,50 m <sup>2</sup>	1,00	3,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	8,82 m <sup>2</sup>	1,00	8,82 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	19,31 m <sup>2</sup>	1,00	19,31 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	4,05 m <sup>2</sup>	0,50	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>46,02 m<sup>2</sup></b>		<b>44,00 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.4 Byt 1+1 vlevo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň, chodba	byt	8,65 m <sup>2</sup>	1,00	8,65 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,48 m <sup>2</sup>	1,00	1,48 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,34 m <sup>2</sup>	1,00	3,34 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	8,84 m <sup>2</sup>	1,00	8,84 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	19,48 m <sup>2</sup>	1,00	19,48 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	4,05 m <sup>2</sup>	0,50	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>45,84 m<sup>2</sup></b>		<b>43,82 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.5 Byt 3+kk vlevo Sever

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	6,17 m <sup>2</sup>	1,00	6,17 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,15 m <sup>2</sup>	1,00	1,15 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,88 m <sup>2</sup>	1,00	2,88 m <sup>2</sup>
OP + kuchyň	byt	25,01 m <sup>2</sup>	1,00	25,01 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	10,78 m <sup>2</sup>	1,00	10,78 m <sup>2</sup>
pokoj	obytná/hlavní místnost	11,89 m <sup>2</sup>	1,00	11,89 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	6,96 m <sup>2</sup>	0,50	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,84 m<sup>2</sup></b>		<b>61,36 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.6 Byt 3+kk vlevo Jih

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	6,17 m <sup>2</sup>	1,00	6,17 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,15 m <sup>2</sup>	1,00	1,15 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,88 m <sup>2</sup>	1,00	2,88 m <sup>2</sup>
OP + kuchyň	byt	25,01 m <sup>2</sup>	1,00	25,01 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	10,78 m <sup>2</sup>	1,00	10,78 m <sup>2</sup>
pokoj	obytná/hlavní místnost	11,89 m <sup>2</sup>	1,00	11,89 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	6,96 m <sup>2</sup>	0,50	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>65,32 m<sup>2</sup></b>		<b>61,36 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.7 Byt 2+1 podkroví vpravo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň	byt	19,71 m <sup>2</sup>	1,00	19,71 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,26 m <sup>2</sup>	1,00	3,26 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	11,57 m <sup>2</sup>	1,00	11,57 m <sup>2</sup>
OP	byt	25,49 m <sup>2</sup>	1,00	25,49 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	18,07 m <sup>2</sup>	1,00	18,07 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	8,70 m <sup>2</sup>	0,50	4,35 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>88,29 m<sup>2</sup></b>		<b>83,94 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.8 Byt 1+1 podkroví vpravo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň, chodba	byt	8,85 m <sup>2</sup>	1,00	8,85 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,50 m <sup>2</sup>	1,00	3,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	19,88 m <sup>2</sup>	1,00	19,88 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	3,92 m <sup>2</sup>	0,50	1,96 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>46,64 m<sup>2</sup></b>		<b>44,68 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.9 Byt 1+1 podkroví vlevo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň, chodba	byt	8,85 m <sup>2</sup>	1,00	8,85 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,50 m <sup>2</sup>	1,00	3,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	19,88 m <sup>2</sup>	1,00	19,88 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	3,92 m <sup>2</sup>	0,50	1,96 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>46,64 m<sup>2</sup></b>		<b>44,68 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.10 Byt 2+1 podkroví vlevo

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň	byt	19,71 m <sup>2</sup>	1,00	19,71 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	3,26 m <sup>2</sup>	1,00	3,26 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	11,57 m <sup>2</sup>	1,00	11,57 m <sup>2</sup>
OP	byt	25,49 m <sup>2</sup>	1,00	25,49 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	18,07 m <sup>2</sup>	1,00	18,07 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	8,70 m <sup>2</sup>	0,50	4,35 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>88,29 m<sup>2</sup></b>		<b>83,94 m<sup>2</sup></b>

## Odhad výnosů z pronájmu budov

Výpočet podlahových ploch jednotky referenčního bytu 3+1 v I.NP vpravo v čp. 343 k.ú. Kvasiny, pro porovnání dosažitelného nájemného

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	5,76 m <sup>2</sup>	1,00	5,76 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,84 m <sup>2</sup>	1,00	2,84 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	3,94 m <sup>2</sup>	1,00	3,94 m <sup>2</sup>
OP	byt	21,56 m <sup>2</sup>	1,00	21,56 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	10,30 m <sup>2</sup>	1,00	10,30 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	11,93 m <sup>2</sup>	1,00	11,93 m <sup>2</sup>
balkon	balkon, lodžie	6,96 m <sup>2</sup>	0,50	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,37 m<sup>2</sup></b>		<b>60,89 m<sup>2</sup></b>



## Odhad nájemného bytové prostory

Odhad výše obvyklého nájemného za byt 3+1 v bytovém domě čp. 343, v I. NP vpravo ve schodišti, uvažovaný stav původní z roku 2000 s průměrným opotřebením a průběžnou základní údržbou bez provedené rekonstrukce, bude proveden na základě indexu odlišnosti porovnáním s realizovanými a nabízenými pronájem bytů v regionu s přihlédnutím k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu, vybavení a příslušenství a možnosti využití pozemku a podobně. Následně bude odvozena jednotková dosažitelná cena za metr čtverečný započitatelné plochy bytů v domě, přičemž se na základě zkušeností předpokládá, že s ubývajícím výměrou bytu se zvyšuje dosažitelná jednotková cena nájemného a naopak.

Popis / Zdůvodnění koeficientu $K_c$						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitat. plocha $m^2$	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotk. cena Kč/ $m^2$	Koeficient celkový $K_c$	Upravená cena Kč/ $m^2$
<p><b>Pronájem bytu 2+1, 51m<sup>2</sup></b></p> <p>Dlouhodobý pronájem bytu 2+1 v Týništi nad Orlicí, na sídlišti U Dubu, v ulici ČSA, v II. nadzemním podlaží zděného zatepleného bytového domu bez výtahu. Byt sestává z chodby, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC, k bytu dále k užívání 2 sklepní místnosti. Podlahová obytná plocha bytu 51m<sup>2</sup>. Vytápění plynovými přímotopy, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, v kuchyni plynový sporák a el. troubou. Požadované nájemné 9.500,-Kč/měs + zálohy na elektřinu, plyn a vodu v celkové výši 1.860,-Kč/měs. Požadována vratná jistota ve výši 20.000,-Kč, byt volný ihned. PENB C.</p> <p>Zdroj vlastní databáze, uzavřena smlouva o nájmu 07/2022 za ujednané nájemné 9.000 Kč/měs, resp. 108.000 Kč/rok, podl plocha 51m<sup>2</sup>, bez balkonu, stav spíše původní, s menší reko. Byt č. 877/5 k.ú. Týniště nad Orlicí.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - lepší obec s širokou OV, ale dále od ŠKoda a RK, celk. mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - zděný BD, bez balkonu a výtahu, mírně horší - koeficient 1,10; Celkový stav - převážně starší, horší údržba, porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>						<p>Týniště nad Orlicí, U Dubu</p> 	
	51,00			108 000	2 118	0,94	1 991
<p><b>Pronájem bytu 2+1</b></p> <p>Dlouhodobý pronájem bytu 2+1, 51m<sup>2</sup>, ve 4. NP osmipodlažního zatepleného panelového domu s výtahem na sídlišti Struha ve Vamberku. Byt je převážně v původním, dobře udržovaném stavu, v kuchyni elektrický sporák se sklokeramickou deskou a odsavač, v bytě zůstává velká vestavná skříň v ložnici a výklopná postel s dvoulůžkem v obývacím pokoji. Zavedena kabelová televize, lze připojit internet. Celkové nájemné včetně záloh na služby 9.800,-Kč + elektřina, kterou hradí nájemce samostatně, požadována kauce ve výši 15.000,-Kč. Volný ihned.</p> <p>Nájemné 5.408 Kč/měs, reps. 64.896 Kč/rok, stav zcela původní, bez balkonu, panel, umakart, smlouva uzavřena 07/2022, byt č. 788/152 k.ú. Vamberk</p>						<p>Vamberk, Struha</p> 	



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s širší OV, ale dále od Škoda, porovn. RK celk. mírně horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - panel, bez balkonu, horší - koeficient 1,10; Celkový stav - zcela původní, umakart, horší výrazně - koeficient 1,20; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

51,00

64 896

1 272

1,31

1 666

**Pronájem bytu 2+1, 55m<sup>2</sup>**

Vamberk, Jiráskova ul.

Dlouhodobý pronájem bytu 2+1 s balkonem po právě dokončené rekonstrukci, ve druhém nadzemním podlaží zděného zatepleného čtyřpodlažního domu bez výtahu v ulici Jiráskova ve Vamberku. Celková užitná plocha činí 55m<sup>2</sup>, obytná plocha 51m<sup>2</sup> plus balkon 1,50m<sup>2</sup> a sklepní kóje 2,50m<sup>2</sup>. Byt je po právě dokončené rekonstrukci, nové bytové zděné jádro, nová koupelna, WC, kuchyň, interierové dveře, vinylové podlahové krytiny v chodbě a v kuchyni. Byt je ložnicí s balkonem orientován k jihozápadu s výhledem do okolí, kuchyň a obývací pokoj orientován do ulice k severovýchodu. U domu obchod, autobusová zastávka, v blízkosti MŠ, centrum města cca 800m. Vytápění a ohřev TUV dálkový z centrální kotelny. Požadované nájemné 9.000 Kč + zálohy na služby ve výši 4.000 Kč, dále si nájemce hradí elektřinu a případné připojení internetu a kabelové televize.



Požadovaná vratná jistota (kauce) ve výši 20.000 Kč, nájemce nehradí žádnou provizi RK. Energetická třída C, byt volný ihned.

Nájemní smlouva uzavřena 08/2022, zdroj Reality Nektivinda s.r.o., dosažené nájemné 9.000 Kč/měs, reps. 108 tis Kč/rok, balkon, po celk. reko 2022, bez vybavení, započ. plocha 53m<sup>2</sup>, II. NP.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s širší OV, ale dále od Škoda, porovn. RK mírně horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - zděný, balkon, ale bez výtahu, celk. mírně horší - koeficient 1,02; Celkový stav - po celk. reko 2022, lepší výrazně - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

53,00

108 000

2 038

0,85

1 732

**Pronájem bytu 1+1**

Rychnov nad Kněžnou

Realizovaný pronájem bytu 1+1 ve zděném bytovém domě v Rychnově nad Kněžnou, čp. 1197, výměra bytu 40m<sup>2</sup>, bez balkonu, zateplený, původní jádro s obkladem, po část. reko, běžící nájem 2023, zdroj vlastní databáze, čisté nájemné 7.800 Kč/měs, rep. 93.600 Kč/rok.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - centrum okre. města, lepší výrazně - koeficient 0,80; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - zděný, bez balkonu a výtahu, horší - koeficient 1,10; Celkový stav - po část. reko. celk. mírně lepší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

40,00

93 600

2 340

0,77

1 802

**Pronájem bytu 2+kk**

Kvasiny

Realizovaný a běžící pronájem bytu v novém bytovém domě v Kvasinách, byt 2+kk, 50m<sup>2</sup> s lodžii, započ. plocha 47m<sup>2</sup>, stáří cca 6 let, ve velmi pěkném stavu, nájemné 9.000 Kč/měs, resp. 108.000 Kč/rok, zdroj vlastní databáze



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - stejná obec a poloha v obci - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - zděný, lodžie, výtah, porovn - koeficient 1,00; Celkový stav - mladší, menší opotřebení, lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

47,00

108 000

2 298

0,72

1 655

### Pronájem bytu 2+1 83m2

Pronájem pěkného bytu 2+1, 84m2, v III. nadzemní podlaží zděného domu v ulici Žamberecká ve Vamberku, v centru města. Byt je v dobrém stavu po již starší rekonstrukci, k pronájmu včetně základního vybavení (sklokeramický sporák, mikrovlnná trouba, trouba, chladnička s mrazákem, barevný televizor se satelitním přijímačem, vestavné skříně a police). K bytu lze užívat terasu a malou zahrádku za domem. Vytápění bytu elektrickými přímotopy a krbovými kamny, ohřev vody el. bojler, vše na samostatný elektroměr. Realizovaný pronájem 02/2023, nájemné 7.200 Kč/měs + voda + elektřina, roční nájemné 86.400 Kč. Zdroj vlastník domu, vlastní databáze

Vamberk, Žamberecká



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s širší OV, ale dále od Škoda, porovn. RK, mírně horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - větší výrazně - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - bez výtahu, horší uspořádání dispozice, bez výtahu, horší - koeficient 1,10; Celkový stav - po starší reko, ale opoť., celk. porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - malá zahrádka, vliv mírný - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - celk. mírně horší nem, horší prostředí - koeficient 1,10;

83,00 86 400 1 041 1,57 1 634

### Pronájem bytu 2+kk 38 m2

Nabízíme k pronájmu byt velikosti 2+KK nacházející se novostavbě bytového domu jen 500m od závodu Škoda Auto Kvasiny. Dispozice bytu: vstupní chodba, pokoj s kuchyňským koutem, druhý pokoj, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a odděleným WC. Byt je vytápěn elektrickým podlahovým topením, ohřev vody pomocí bojleru.

Zdroj Kateřina Nosková, Drewcrew, 02/2023, novostavba, bez balkonu, roční nájemné 108.000 Kč.

Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - stejná obec, mírně horší prostředí - koeficient 1,03; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - bez balkonu a výtahu, mírně horší - koeficient 1,10; Celkový stav - novostavba, lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

38,00 108 000 2 842 0,65 1 847

### Pronájem bytu 3+kk 65 m2

Nově nabízíme k pronájmu krásný, rekonstruovaný byt 3+kk v druhé patře bytového domu v Kvasinách. Výměra bytu je 65m2. V bytě se nachází chodba, koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta. Kuchyň s kuchyňskou linkou (troubou, sporákem ,myčkou) spojená s obývacím pokojem. Dále 2 pokoje, z nichž jeden má vchod na balkon K bytu náleží sklep. Cena pronájmu je 13.000,-Kč, + služby. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmu, odměna realitní kanceláři je jeden nájem + DPH. Byt je volný ihned.

Zdroj Brokers Consulting, p. Pilbauer, 02/2023, roční nájemné 156.000 Kč, po celk. nové reko, balkon

Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - stejná obec, porovn. poloha - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - zděný, balkon, bez výtahu, celk. porovn. - koeficient 1,00; Celkový stav - po celk. nové reko, výrazně lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

65,00 156 000 2 400 0,74 1 776

Variační koeficient před úpravami: 27,48 % Variační koeficient po úpravách: 6,32 %

Započitatelná plocha:	60,89 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:	1 634 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:		99 494 Kč
Průměrná jednotková cena:	1 763 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:		107 349 Kč
Maximální jednotková cena:	1 991 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:		121 232 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>1 800 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>109 602 Kč</b>

Na základě porovnání s převážně realizovanými pronájmy bytů v širším okolí a v místě a nabízenými pronájmy bytů v místě byla odhadnuta jednotková dosažitelná cena nájemného za byt o započitatelné ploše 61 m<sup>2</sup> cca 1.800 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro menší byty 1+1 ve stejném domě, o ploše 41 m<sup>2</sup> + balkon 3,85 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha cca 44 m<sup>2</sup>, je potom odhadována dosažitelná jednotková cena nájemného o cca 10% výše, tzn. 2.000 Kč/m<sup>2</sup>/rok, pro byty v podkroví o výměře cca 47 m<sup>2</sup> potom uprostřed tohoto rozmezí, tzn. 1.900 Kč/m<sup>2</sup>/rok, pro velké podkrovní byty potom s ohledem na větší výměru a umístění v podkroví mírně nižší, než získaná na základě porovnání, cca 1.700 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

## Odhad nájemného nebytové prostory

Odhad výše obvyklého nájemného za nebytový prostor, užívaný pro kadeřnické služby, je proveden na základě indexu odlišnosti porovnáním s převážně realizovanými a v menší míře nabízenými pronájmy nebytových prostor v regionu s přihlédnutím k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu, vybavení a příslušenství a možnosti využití pozemku a podobně. Následně je odvozena jednotková dosažitelná cena za metr čtverečný započitatelné plochy nebytové jednotky, přičemž se na základě zkušeností předpokládá, že s ubývající výměrou bytu se zvyšuje dosažitelná jednotková cena nájemného a naopak. Dále potom bude provedena pro jednotlivé prostory redukce za vybavení, možnost využití či kvalitu jednotlivých prostor.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitat. plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Pronájem nebyt. prostor</b> Nebytové prostory v I. NP domu čp. 370 v ulici Svatohavelská v Rychnově nad Kněžnou, 5.000 Kč/měs + energie, resp. 60.000 Kč/rok, při uvažované započitatelné ploše 43,24m <sup>2</sup> činí potom ujednané nájemné za prostory v I.NP 60.000/43,24=1.388 Kč/m <sup>2</sup> /rok. Zdroj ČSSD RK, běžící nájemné, prostory v pěkném stavu po starší RD, v širším centru RK:  Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný pronájem - koeficient 1,00; Lokalita - centrální část okresního města - koeficient 0,80; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - porovn. prostor, vl. WC, mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - po vnitřní část. reko, celk. porovn - koeficient 1,00; Komerční potenciál - lepší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;						Rychnov nad Kněžnou 	
	43,24			60 000	1 388	0,79	1 097
<b>Pronájem obchodního prostoru 47 m<sup>2</sup></b> Pronájem samostatného nebytového objektu v Častolovicích, v blízkosti centra města. Jedná se o nedávno uzavřenou prodejnu masných výrobků, prostory lze po dohodě s pronajímatelem upravit dle požadavků nájemce. Budova je samostatně stojící, s možností parkování u domu, v těsné blízkosti parkoviště s dostatečnou kapacitou. V budově jedna hlavní místnost o ploše 25m <sup>2</sup> , dále chodba, kuchyňka, výlevka a sociální zařízení se sprchovým koutem a WC, celková užitná plocha 47m <sup>2</sup> . Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, vytápění lokální na elektřinu (akumulační kamna, přímotopy). Objekt lze využít jako prodejnu, na drobné služby, kancelář a podobně, volný ihned. Více informací v kanceláři. Realizovaný běžící pronájem, vlastní databáze, lze i na kancelář., nájemné 72 tis Kč/rok  Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - porovn. obec, porovn. poloha - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - samost. objekt, zázemí, kancelář, lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - mírně zanedbaný, horší - koeficient 1,10; Komerční potenciál - lepší, širší využití - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší nem - koeficient 0,90						Častolovice 	
	47,00			72 000	1 532	0,87	1 333

<p>Provozovna kadeřnictví 35m<sup>2</sup></p> <p>Realizovaný pronájem kadeřnictví v budově čp. 928 v ulici Tyršova (Ordinace doktora Slovák), v širším centru obce, realizované nájemné 4.000 Kč/měs, resp. 48.000 Kč/rok, + energie, podl plocha cca 35m<sup>2</sup>, zdroj Dr. Slovák</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - mírně lepší obec, širší OV, blízko centra - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - porovn. prostor, spol. WC - koeficient 1,00; Celkový stav - pěkný udržovaný stav, porovn. - koeficient 1,00; Komerční potenciál - mírně lepší, sídliště, centrum - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn.nem - koeficient 1,00;</p>	<p>Vamber, Tyršova</p> 
<p>Prostor pro služby</p> <p>Pronájem prostoru 20m<sup>2</sup> na služby (dříve kadeřnictví), v Častolovicích, v budově Staré školy, mezi místním zámekem a náměstím, v širším centru obce, v II. NP, vytápěný prostor, nájemné 2.000 Kč/měs, rep. 24.000 Kč/rok + elektřina (přímotopy), zdroj p. Stibor, Zámek Častolovice, běžící nájemné.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný pronájem - koeficient 1,00; Lokalita - porovn. obec a poloha - koeficient 1,00; Velikost objektu - porovn. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - porovn. přímotopy, spol. WC - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně horší - koeficient 1,05; Komerční potenciál - porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>	<p>Častolovice</p> 
<p>Pronájem kanceláře 29 m<sup>2</sup></p> <p>Sháníte kancelář či ateliér za dobrou cenu a vysokou frekvencí osob? Pak tu pro Vás mám ideální řešení! V exkluzivní zastoupení nabízím kancelářský prostor 29 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém patře frekventované budovy (Denní návštěvnost objektu cca 500 osob). WC k dispozici ve vedlejší budově. Budova leží u kruhového objezdu v Týništi nad Orlicí v hlavním tahu Hradec Králové - Rychnov nad Kněžnou. Naproti budově se nachází obchodní centrum (Penny, Pepco, Planeo elektro, Kik, Teta, Dr. Max).</p> <p>Nájemné 4.300 + DPH + Energie, Kauce 1 nájem, provize 5.203,- + DPH Volně Ihned! V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat.</p> <p>Zdroj Fincentrum Reality, p. Mašek, 02/2023, nebytový prostor bez vybavení, WC společné na chodbě, vhodné i pro služby a podobně. Roční požadované nájemné 51.600 Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - lepší obec, širší OV - koeficient 0,90; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - porovn., spol. WC - koeficient 1,00; Celkový stav - porovn. - koeficient 1,00; Komerční potenciál - mírně lepší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>	<p>Mostecká, Týniště nad Orlicí</p> 
<p>Pronájem nebytového prostoru</p> <p>Realizovaný pronájem nebytového prostoru, sloužící jako kancelář, v boční budově nad garážemi ve dvoře Pozemkového úřadu v Rychnově nad Kněžnou, v ulici Jiráskova, prostor je v II. NP, 18m<sup>2</sup>, od roku 2023 nájemné 900 Kč/m<sup>2</sup>. /rok, roční nájemné 16.200 Kč. Pronajímatel Ministerstvo zemědělství.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okresní město, mimo centrum, ale horší prostředí - koeficient 0,90; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - porovn. prostor, přímotopy, spol. WC - koeficient 1,00; Celkový stav - porovn. - koeficient 1,00; Komerční potenciál - porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem. - koeficient 1,00;</p>	<p>Rychnov nad Kněžnou</p> 



#### Pronájem prostor kosmetické služby

Vamberk, Žamberecká ul.

Pronájem nebytového prostoru v domě čp. 27 v ulici Žamberecká, v centru Vamberka, přímo u hlavního náměstí. Prostor má výměru 23m<sup>2</sup>, nachází se v III. NP (v podkroví), městského domu v centru města, vytápění el. přímotopy, WC, umyvadlo. Pronájem uzavřen 02/2023 za měsíční nájemné 3.500 Kč, roční nájemné 42.000 Kč.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný pronájem - koeficient 1,00; Lokalita - centrum města s širší OV, lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - porovn. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vlastní WC, přímotopy, celk. porovn. - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně lepší, po reko - koeficient 0,95; Komerční potenciál - lepší, centrum města - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem. - koeficient 1,00;

	23,00	42 000	1 826	0,73	1 333
Variační koeficient před úpravami:	20,79 %	Variační koeficient po úpravách:			13,59 %
Započitatelná plocha:		22,53 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:		855 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:		19 263 Kč
Průměrná jednotková cena:		1 205 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:		27 149 Kč
Maximální jednotková cena:		1 337 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:		30 123 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>		<b>1 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>27 036 Kč</b>

Na základě porovnání s převážně realizovanými pronájmy nebytových prostor v širším okolí byla odhadnuta jednotková dosažitelná cena nájemného za nebytový prostor pro kadeřnické či kosmetické služby o výměře 22 m<sup>2</sup> ve výši cca 1.200 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro další prostory, které nejsou určeny pro komerční využití, bez přímého osvětlení a podobně, je potom uvažována zhruba poloviční uvažovaná jednotková cena, prostory jsou vhodné spíše pro zájmové využití či jako skladové prostory, tzn. cca 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### 4.3.1. Výnosová hodnota domu čp. 343 k.ú. Kvasiny

#### Výpočet dosažitelného nájemného čp. 343

Podlaží	Jednotka	Započitat. plocha	Plocha zaokr.	Jedn. nájemné	Nájemné celkem
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok
II.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800
III.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800

IV. NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800
podkroví	Byt 2+1 vpravo	83,94	84	1 700	142 800
	Byt 1+1 vpravo	44,68	45	1 900	85 500
	Byt 1+1 vlevo	44,68	45	1 900	85 500
	Byt 2+1 vlevo	83,94	84	1 700	142 800
I.NP	solárium	13,32	13	1 200	15 600
	nehty	13,22	13	1 200	15 600
	posilovna	39,05	39	600	23 400
	<b>Celkem</b>		1319		<b>2 356 800</b>

Reprodukční cena stavby

48 544 159 Kč

Celkový výnos za rok:

2 356 800 Kč

Pro odhad předpokládaných nákladů na provoz a údržbu nemovitosti byly odhadnuty náklady na údržbu věci ve výši 1% z reprodukční ceny stavby za rok, dále jsou uvažovány náklady na revize a další pravidelná vydání dle sdělení předsedy bytového družstva p. Jabůrka ve výši 25.000 Kč/rok, dále byla vypočtena předpokládaná roční daň z nemovitosti pro rok 2023 dle kalkulačky na portálu finanční správy ve výši 6.384 Kč/rok, dále byla ve společnosti Rezult Plus Písek poptána nabídka na pojištění budovy, obdržena nabídka ve výši ročního pojistného ve výši 18.260 Kč od společnosti Generali Česká Pojišťovna, pojistná hodnota 55 mil Kč + pojištění odpovědnosti a včetně povodně a záplavy. Dále uvažovány náklady na správu, účetní evidenci a podobně ve výši cca 20.000 Kč/rok.

Uvažovaná míra kapitalizace ve výši 4,25 odpovídá zhruba výpočtu na základě dosaženého nájemného za vzorek č. 3. v porovnávací metodě odhadu výše dosažitelného nájemného za bytovou jednotku, tzn. byt 2+1 ve Vamberku, kde je sjednáno roční nájemné ve výši 108.000 Kč, při uvažované reálně dosažitelné kupní ceně za jednotku 2,3 – 2,5 mil Kč činí potom míra kapitalizace  $108000/2400000 = 0,045 \times 100 = 4,5 \%$ .

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu

Reprodukční cena	RC	Kč	48 544 159
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 356 800
Dosažitelné procento pronajimatelosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 121 120

<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	485 442
Správa nemovitosti		Kč/rok	25 000
Pojištění		Kč/rok	18 260
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	6 384
Ostatní náklady		Kč/rok	20 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	555 086
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	<b>1 566 034</b>
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>			
Kategorie nemovitosti	Rezidenční nemovitosti	%	3,00
Rating lokality	velmi dobrá	%	1,00
Riziko země	Česká republika (CZ)	%	0,25
Riziko volatility peněžních toků		%	0,00
Stav budovy		%	0,00
Individuální charakteristiky		%	0,00
<b>Celková míra kapitalizace</b>		%	<b>4,25</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>36 847 859</b>

#### 4.3.1. Výnosová hodnota domu čp. 343 k.ú. Kvasiny

Výsledná cena po zaokrouhlení:

**36 848 000,- Kč**

slovy: Třicetšestmilionůosmsetčtyřicetosmtisíc Kč

#### 4.3.2. Výnosová hodnota domu čp. 344 k.ú. Kvasiny

Výpočet dosažitelného nájemného čp. 344

Podlaží	Jednotka	Započitat. plocha	Plocha zaokr.	Jedn. nájemné	Nájemné celkem
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok
II.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800
III.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000

	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800
IV. NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	1 800	109 800
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	1 800	109 800
	Byt 1+1 vpravo	44	44	2 000	88 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	2 000	88 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	1 800	109 800
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	1 800	109 800
podkroví	Byt 2+1 vpravo	83,94	84	1 700	142 800
	Byt 1+1 vpravo	44,68	45	1 900	85 500
	Byt 1+1 vlevo	44,68	45	1 900	85 500
	Byt 2+1 vlevo	83,94	84	1 700	142 800
I.NP	kosmetika	22,53	23	1 200	27 600
	kadeřnictví	13,22	13	1 200	15 600
	klubovna	39,05	39	600	23 400
	sklad	13,44	13	600	7 800
	<b>Celkem</b>		1342		<b>2 376 600</b>

Reprodukční cena stavby

48 245 028 Kč

Celkový výnos za rok:

2 376 600 Kč

Paušální výdaje a míra kapitalizace uvažována shodně s domem čp. 343.

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Reprodukční cena	RC	Kč		48 245 028
<b>Výnosy (za rok)</b>				
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		2 376 600
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		2 138 940
<b>Náklady (za rok)</b>				
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok		482 450
Správa nemovitosti		Kč/rok		25 000
Pojištění		Kč/rok		18 260
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok		6 384
Ostatní náklady		Kč/rok		20 000
Náklady celkem	V	Kč/rok		552 094
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok		1 586 846
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>				
Kategorie nemovitosti	Rezidenční nemovitosti	%		3,00
Rating lokality	velmi dobrá	%		1,00



Riziko země	Česká republika (CZ)	%	0,25
Riziko volatility peněžních toků		%	0,00
Stav budovy		%	0,00
Individuální charakteristiky		%	0,00
<b>Celková míra kapitalizace</b>		%	<b>4,25</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>37 337 553</b>

#### 4.3.2. Výnosová hodnota domu čp. 344 k.ú. Kvasiny

**Výsledná cena po zaokrouhlení: 37 338 000,- Kč**

slovy: Třicetsedmmilionůtřistatřicetosmtisíc Kč

## Oddíl 4.4. Bytové domy čp. 343 a čp. 344 k.ú. Kvasiny – kombinace výnosové a nákladové hodnoty

Ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu vyjadřuje vztah mezi ekonomickým pohledem na hodnotu nemovitosti (výnos z pronájmu) a věcnou hodnotou stavby, přičemž jednotlivým metodám je přiřazena váha v závislosti na rozdílu mezi těmito hodnotami, a to v rozmezí od 1 do 5. V případě, že věcná hodnota je o více jak 1,4 vyšší než výnosová hodnota, je uvažována horní hranice rozmezí, tzn. 5. Za více vypovídající je obecně považována metoda váženého průměru.

#### 4.4.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – kombinace náklad x výnos

**Prostý aritmetický průměr**

Cena věcná (nákladovým zp.)	Cn	Kč	38 584 480,00
Cena výnosovou metodu	Cv	Kč	36 848 000,00
Průměr COB = $Cn + Cv / 2$	COB	Kč	37 716 240,00
Prostý průměr po zaokrouhlení	COB	Kč	<b>37 716 000,00</b>

### Vážený průměr

Cena věcná (nákladovým zp.)	Cn	Kč	38 584 480,00
Cena výnosovou metodu	Cv	Kč	36 848 000,00
váha $v = 5$ (Cn je větší než 1,4 Cv)	v		ne
váha $v = (Cn - Cv) / Cv * 10 + 1$	v		1,47
$COB = (Cn + vx Cv) / (v + 1)$			
Vážený průměr	COB	Kč	37 550 671,35
Vážený průměr po zaokrouhlení	COB	Kč	<b>37 551 000,00</b>

**4.4.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – kombinace náklad x výnos** **37 551 000,-Kč**  
slovy: třicetsedmmilionůpětsetpadesátjeden tisíc Kč

### 4.4.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny – kombinace náklad x výnos

#### Prostý aritmetický průměr

Cena věcná (nákladovým zp.)	Cn	Kč	38 372 600,00
Cena výnosovou metodu	Cv	Kč	37 338 000,00
Průměr $COB = Cn + Cv / 2$	COB	Kč	37 855 300,00
Prostý průměr po zaokrouhlení	COB	Kč	<b>37 855 000,00</b>

### Vážený průměr

Cena věcná (nákladovým zp.)	Cn	Kč	38 372 600,00
Cena výnosovou metodu	Cv	Kč	37 338 000,00
váha $v = 5$ (Cn je větší než 1,4 Cv)	v		ne
váha $v = (Cn - Cv) / Cv * 10 + 1$	v		1,28
$COB = (Cn + vx Cv) / (v + 1)$			
Vážený průměr	COB	Kč	37 792 351,75
Vážený průměr po zaokrouhlení	COB	Kč	<b>37 792 000,00</b>

**4.4.2. Byt. dům čp. 344 Kvasiny – kombinace náklad x výnos** **37 792 000,-Kč**  
slovy: třicetsedmmilionůsedmsetdevadesátdvatisíc Kč

## **Oddíl 4.5.**

### **Bytové domy čp. 343 – 344 k.ú. Kvasiny - odhad tržní hodnoty porovnáním**

Tržní hodnota stavby včetně pozemků ve funkčním celku se odhadne na základě porovnávací metody. Metoda porovnávací vychází z informací realitních kanceláří o stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a o skutečně sjednaných kupních cenách za podobné nemovitosti v dané lokalitě a jejím okolí. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z nabídek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a spolupracujícími znalci a odhadci. Znalci se nepodařilo ze žádných zdrojů získat realizované prodeje bytových domů jako celku v regionu, či širším regionu, pro porovnání byly tedy použity pouze dostupné nabídky prodejů bytových domů jako celku na internetových realitních portálech s inzercí realitních kanceláří, s ohledem na velmi omezenou nabídku byly využity nabídky z širokého regionu. Vzhledem k tomu, že pro porovnání nebylo možné získat realizované prodeje porovnatelných nemovitostí, aby bylo možné vyhovět definici obvyklé ceny, jedná se o odhad tržní hodnoty porovnáním.

Tržní hodnota porovnávací bytového domu se odhadne porovnáním pomocí indexu odlišnosti. Na základě zvolených kritérií pro porovnání jednotlivých objektů (poloha, technický stav, velikost, vlastnictví, velikost pozemku, vybavení a podobně), se ke každému kritériu srovnávacího objektu zvolí koeficient, který vyjadřuje, o kolik se v daném kritériu srovnávací objekt liší od oceňovaného objektu. Součinem těchto koeficientů je vytvořen index odlišnosti každého srovnávacího objektu, kterým je vyjádřena odlišnost od oceňovaného objektu. Úpravou nabídkové nebo realizované ceny takto vytvořených indexem odlišnosti, dostáváme srovnávací cenu jednotlivých vzorků za metr čtverečný započitatelné podlahové plochy použitých pro porovnání. Průměrem těchto srovnávacích cen je následně vypočten odhad obvyklé ceny oceňovaného objektu na základě porovnání s obdobnými nebo porovnatelnými objekty za metr čtverečný započitatelné plochy oceňovaného objektu. Vynásobením takto získané jednotkové ceny započitatelnou plochou oceňovaného objektu je získána cena obvyklá oceňovaného objektu jako celku. Dále je třeba si uvědomit, že nabídkové ceny bývají často o cca 10-20% vyšší než skutečně dosažené kupní ceny za nabízené nemovitosti a že se s přibývajícím velikostí nemovitosti snižuje dosažitelná jednotková cena. Jako započitatelná plocha je uvažován součet podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, společné prostory domu jsou uvažovány jako nutný předpoklad pro existenci a provoz bytových a nebytových jednotek, kvalita a rozsah společných prostor je zohledněn v koeficientu vybavení.

#### **Stručný popis**

Bytové domy čp. 343, 344 v k.ú. Kvasiny jsou shodného stavebně technického provedení a dispozičního uspořádání, samostatně stojící, s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažím a obytným podkrovím. Domy jsou konstrukčně řešeny jako zděné z cihelných tvárníc, podrobný popis uveden v oddíle Cena zjištěná. Domy byly dokončeny a předány do užívání v roce 2000, uvažované stáří tedy 23 let. Ocenění je po dohodě s objednatelem provedeno ve stavu ke dni dokončení staveb, resp. nejsou zohledněny stavební úpravy, provedené následně po dokončení staveb uživateli jednotlivých jednotek, jako např. rekonstrukce kuchyní, koupelen, podlahových krytin, výměna oken a podobně, domy uvažovány v původním stavu z roku 2000 s přiměřeným uvažovaným opotřebením. V domě je jedno technické podlaží s nebytovými prostory a společnými

prostory k jednotkám, v I. - III. nadzemním podlaží je umístěno vždy 6 bytových jednotek, 4 jednotky velikosti 2+1, resp. 3+kk a 2 jednotky velikosti 1+1, v podkroví potom 4 jednotky, 2 o velikosti 2+1, resp. 3+kk a 2 byty o velikosti 1+1, v domě celkem 22 bytových jednotek, všechny mají k dispozici balkon či lodžii.

Celková podlahová pronajatelná plocha, vypočtená v oddíle Výnosová hodnota, činí pro dům čp. 343 v k.ú. Kvasiny 1319 m<sup>2</sup>, započ. plocha bez budoucí posilovny činí 1280 m<sup>2</sup>, u domu čp. 344 v k.ú. Kvasiny činí celková plocha 1342 m<sup>2</sup>, započitatelná bez klubovny a skladu 1290 m<sup>2</sup>, pro odhad porovnávací hodnotu použita plocha 1280 m<sup>2</sup>.



#### Pozitivní faktory

Umístění v regionu s dlouhodobě vysokou poptávkou po rezidenčních nemovitostech a s dostatkem pracovních příležitostí, umístění v klidné části obce, ale v blízkosti občanské vybavenosti obce, v obci nejvýznamnější zaměstnavatel v regionu, Škoda Auto Kvasiny s navazujícími provozy v okolí, v domě vysoký počet bytových jednotek, všechny s balkony či lodžii, v domě výtah, v okolí dostatečná parkovací kapacita na přilehlých veřejných pozemcích. Dům jako celek je poměrně nízkého stáří.

#### Negativní faktory

Domy vykazují známky pronikající vlhkosti v I. PP, zřejmě porušená hydroizolace podzemní části budov, vytápění pouze plynové, v současné době vysokých cen energií lze očekávat vyšší náklady na provoz. Celková ekonomická situace v zemi má zhoršující se tendenci, poptávka po rezidenčních nemovitostech je v posledním roce oproti minulým letům velmi nízká, zřejmě z důvodu vysokých úrokových sazeb a cen energií a velmi vysoké míře inflace.

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započit. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koefic. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Žamberecká, Vamberk	400,00	392		19 500 000	48 750	0,65	31 688
<p>Prodej činžovního domu 400 m2, Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je rozdělen na šest samostatných jednotek a je po kompletní rekonstrukci - veškeré rozvody vody, odpadů, elektřiny, nové elektrické podlahové topení + akumulární přímotopy, střecha, plastová okna, zateplení, atd..Dům je kompletně vybaven a dlouhodobě pronajat jako celek s kapacitou 36 lůžek, ale všechny jednotky mají samostatné měření jak elektřiny, tak vody, tudíž lze pronajmát i samostatně.Parkování pro 5 aut je zajištěno na uzavřeném dvoře, další možné před domem na veřejném parkovišti.</p> <p>Zdroj Pink Reality 02/2023, v nabídce více jak rok a půl, po celk. rekonstrukci cca 6-7 let, 6 bytů, centrum obce, parkování ve dvoře, pozemek celkem 392.</p>							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, velmi dlouho v nabídce - koeficient 0,80; Lokalita - obec s širší OV, v širším centru, mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - horší spol. prostory, bez výtahu, horší výrazně - koeficient 1,15; Celkový stav - po celkové reko, ale výrazně starší budova, celk. mírně lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - mírně menší, ale vlastní parkování, celk. porovn. - koeficient 1,00; Komerční potenciál - mírně horší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

Liberk - Uhřínov, okres Rychnov n.Kn	460,00	247	12 250 000	26 630	1,21	32 222
---	--------	-----	------------	--------	------	--------

Prodej činžovního domu 460 m2, Nabízíme Vám k prodeji bytový dům v obci Liberk, část obce Uhřínov, která se nachází 9 km od největšího zaměstnavatele Škoda Auto Kvasiny, a od lyžařského střediska Deštné v Orlických horách. Bytový dům je prohlášením vlastníka rozdělen na sedm bytových jednotek o dispozici 6x 2+1 a 1x 3+1 - ke každému bytu patří dva sklepy. Všechny byty mimo jednoho prošly celkovou rekonstrukcí včetně výměny oken za plastová, výměna střešní krytiny, topení má každý byt mimo jednoho zajištěno krbovými kamny s výměníkem (komíny vyvložkovány), voda obecní, odpady napojeny na kanalizaci. Všechny byty jsou dlouhodobě pronajaty - výtěžnost z nájemného činí 618.600,- Kč ročně bez záloh na energie a před zdaněním. V ceně je zajištění kompletní správy nabízené nemovitosti na dva roky a pro více informací kontaktujte naši bezplatnou linku 800 400 900.



Zdroj Pink Reality 02/2023, déle v prodeji, obec bez OV na okraji regionu, 6 bytů, stáří cca 50 let, po část reko - krytina, okna, byty po převážně rekonstrukci. Pozemek jen pod domem 247m2.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, déle v prodeji - koeficient 0,85; Lokalita - obec bez OV, dále od měst, výrazně horší - koeficient 1,30; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - bez výtahu, horší spol. prostory, bez centrálního vytápění, horší výrazně - koeficient 1,15; Celkový stav - výrazně starší, po část reko, celk. mírně horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - bez vlivu, jen zast. plocha - koeficient 1,00; Komerční potenciál - výrazně horší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;


Pardubice - Hostovice	360,00	2 321	14 000 000	38 889	0,75	29 167
--------------------------	--------	-------	------------	--------	------	--------

Prodej činžovního domu 360 m2, Staňte se skvělým novým vlastníkem bytového domu v obci Hostovice u Pardubic. V domě se nachází čtyři bytové jednotky 3+kk o výměře 60 m2, velkým bonusem je pozemek o celkové výměře 2321 m2, na kterém se nabízí výstavba rodinného domu, nebo dalšího bytového domu. V obci je mateřská škola, obchod, hospoda. Dům je kompletně podsklepen, 2nadzemní podlaží na pozemku o výměře 1188 m2. K domu náleží samostatná parcela /zahradka/ s kopanou studnou o výměře 1081 m2, která slouží nájemcům nebo možno použít k jinému záměru.... Každá bytová jednotka má vlastní vytápění 2x plynový kotel, 2x přímotopy. Ve sklepech je kolárna, sušárna, 4 koje 1m2 a 4 místnosti 16 m2. Na dvoře jsou 2 plechové garáže a zpevněná parkovací plocha pro vozidla. Všechny byty prošly v průběhu posledních 15let rekonstrukcí. V roce 2010 byl dům osazen novými okny, 2013 výměna stoupaček připojených na městský vodovod a kanalizaci. Všechny bytové jednotky jsou dlouhodobě pronajímány do konce roku, poté lze nájemní smlouvu prodloužit či vypovědět. Rádi Vám pomůžeme i s financováním této nemovitosti. Pokud Vás nabídka zaujala, kontaktujte mě pro více informací a sjednání termínu prohlídky. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N97709.



Zdroj Sreality, Nex Relity Svatoš Chrudim, 02/2023, okraj Pardubic, zděný BD, po průběžné rekonstrukci bytů, velký pozemek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - obec se zákl. OV, velmi blízko Pardubic, porovn. - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - horší spol. prostory, bez výtahu, bez centr. vytápění, horší - koeficient 1,15; Celkový stav - po starší reko bytů, celk. výrazně starší, celk. mírně horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - výrazně větší, lze i jako stavební, lepší výrazně - koeficient 0,80; Komerční potenciál - mírně horší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

Žižkova, Náchod	810,00	289	36 000 000	44 444	0,68	30 222
<p>Prodej činžovního domu 1 162 m<sup>2</sup>, Zděný, z velké části renovovaný bytový dům v centru obce, v Žižkově ulici č.p. 901. Budova, prošla citlivou rekonstrukcí. Byl zateplen obvodový plášť včetně sklepů i půdy, provedena hydroizolace, nové rozvody elektřiny a vodoinstalace, opraven zadní dvorek a další. Nájemní nemovitost disponuje 18 obsazenými byty (2 KK cca 45 m<sup>2</sup>) a příprava pro vybudování dalších jednotek v podkroví. 8 bytových jednotek je po kompletní rekonstrukci, a 5 po částečné. Vždy 4 jednotky na patře. Opravené čisté sklepy slouží jako zázemí pro nájemníky. Vytápění a ohřev TUV je řešeno individuálně el/plyn kotlem. Samozřejmostí je připojení na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. Celková výměra pozemku činí 289 m<sup>2</sup>. Užitná plocha včetně sklepa a podkroví 1 162 m<sup>2</sup>. Vhodné pro zájemce hledající již běžící bezpečný investiční záměr. Nutno zdůraznit, že bytový dům nevyžaduje další investice.</p> <p>Zdroj Reality EU, p. Jiří Novotný, 03/2023, širší centrum okresního města Náchod, řadový vnitřní dům, velmi malý dvorek za domem, pozemek celkem 289 m<sup>2</sup>, byty převážně po reko, ale výrazně starší BD. Potenciál rozšíření do podkroví. Rušná část u nádraží a pivovaru, cca 600-700m do centra. Nabídková cena 36 mil Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, jednáno o ceně 3,3 mil Kč - koeficient 0,95; Lokalita - širší centrum okresního města, lepší výrazně - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - porovn. BD, bez výtahu, mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - výrazně starší, byty převážně po reko, celk. porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu, v podst. jen zastavěná plocha - koeficient 1,00; Komerční potenciál - mírně lepší, lepší pronajimatelnost - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>						
Variační koeficient před úpravami:	20,93 %	Variační koeficient po úpravách:	3,91 %			
Započitatelná plocha	1 280,00 m <sup>2</sup>					
Minimální jednotková cena:	29 167 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	37 333 760 Kč			
Průměrná jednotková cena:	30 825 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	39 456 000 Kč			
Maximální jednotková cena:	32 222 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	41 244 160 Kč			
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>30 800 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>39 424 000 Kč</b>			

Na základě porovnání s nabízenými prodeji bytových domů v širším okolí a v širším regionu byla odhadnuta jednotková dosažitelná tržní hodnota za metr čtverečný započitatelné plochy v rozmezí zhruba 29 – 32 tis Kč/m<sup>2</sup>, přičemž jako střední hodnota je uvažována cena cca 30.800 Kč/m<sup>2</sup>, při započitatelné ploše 1.280 m<sup>2</sup> činí potom odhadovaná střední hodnota 39.424.000 Kč, po zaokrouhlení 39.500.000 Kč. S ohledem na zaokrouhlení je stejná hodnota uvažována pro oba bytové domy čp. 343 a čp. 344, vzhledem k tomu, že rozdíl započitatelné plochy jednotlivých domů je dán rozdílným využitím nebytových prostor v I. NP domu a provedenými stavebními úpravami těchto prostor, pro celkovou odhadovanou hodnotu nemají tyto rozdíly v provedených úpravách vliv, tržní hodnota porovnáním je uvažována stejná ve výši 39.500.000 Kč.

**4.5.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – tržní hodnota porovnáním 39 500 000,-Kč**  
slovy: třicetdevětmilionůpětsettisíc Kč

**4.5.2. Byt. dům čp. 344 Kvasiny – tržní hodnota porovnáním 39 500 000,-Kč**  
slovy: třicetdevětmilionůpětsettisíc Kč

## **Oddíl 4.6.**

### **Bytové domy čp. 343 – 344 k.ú. Kvasiny - odhad tržní hodnoty součtem jednotek**

Odhad tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí bude v tomto oddíle proveden na pomoci součtu všech ocenitelných jednotek v domě, a to jak bytových, tak nebytových. Na základě porovnání bude odhadnuta tržní hodnota jednotlivých jednotek v bytových domech, následně bude provedena redukce celkového součtu jednotek, jelikož se předpokládá, že s větším množstvím realizovaných koupí jednotek se realizuje množstevní sleva. Podle standardů bankovní asociace je uvažována taková redukce ve výši 10 – 15 % ze součtu všech jednotek.

Odhad tržní hodnoty jednotlivých jednotek porovnáním je proveden na základě indexu odlišnosti a to porovnáním s převážně realizovanými a v malé míře nabízenými nemovitostmi, které lze alespoň vzdáleně porovnat s oceňovanými jednotkami. Za tímto účelem znalec vyhledal realizované a nabízené prodeje porovnatelných nemovitostí v širším okolí obce Kvasiny, jelikož přímo v obci se v poslední době realizovalo velmi málo prodejů bytů, stejně tak i v blízkém okolí, a to zejména z důvodu velmi nízké poptávky po nemovitostech v posledních měsících. Znalec použil vlastní databázi realizovaných prodejů nemovitostí v regionu, podklady od spolupracujících realitních kanceláří a dále informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách nemovitostí v obci, jejichž nabývací listiny jsou dostupné v katastru nemovitostí. Dále byla použita inzerce nabízených nemovitostí, dostupná na realitních portálech, zejména na Sreality.cz, přičemž byla zohledněn předpoklad, že nabídkové ceny bývají zpravidla o 10-20 % nadsazeny na reálně dosažitelnou prodejní cenu. Při porovnání byla zohledněna poloha, velikost obytné plochy, přičemž s přibývajícím plochou se snižuje dosažitelná jednotková cena, dále vybavení a příslušenství, stavebně technický stav, velikost pozemku a starších prodejů vliv růstu či poklesu cen nemovitostí v čase.

Tržní hodnota referenčního bytu se odhadne opět porovnáním pomocí indexu odlišnosti. Na základě zvolených kritérií pro porovnání jednotlivých objektů (poloha, technický stav, velikost, vlastnictví, velikost pozemku, vybavení a podobně), se ke každému kritériu srovnávacího objektu zvolí koeficient, který vyjadřuje, o kolik se v daném kritériu srovnávací objekt liší od oceňovaného objektu. Součinem těchto koeficientů je vytvořen index odlišnosti každého srovnávacího objektu, kterým je vyjádřena odlišnost od oceňovaného objektu. Úpravou nabídkové nebo realizované ceny takto vytvořených indexem odlišnosti, dostáváme srovnávací cenu jednotlivých vzorků za metr čtverečný započítatelné podlahové plochy použitých pro porovnání. Průměrem těchto srovnávacích cen je následně vypočten odhad obvyklé ceny oceňovaného objektu na základě porovnání s obdobnými nebo porovnatelnými objekty za metr čtverečný započítatelné plochy oceňovaného objektu. Vynásobením takto získané jednotkové ceny započítatelnou plochou oceňovaného objektu je získána cena obvyklá oceňovaného objektu jako celku.




Pro odhad tržní hodnoty jednotlivých bytových jednotek je uvažován referenční byt o velikosti 3+1 v bytovém domě čp. 343, v I. NP vpravo ve schodišti, uvažovaný stav původní z roku 2000 s přiměřeným opotřebením a průběžnou základní údržbou bez provedené rekonstrukce. Odhad tržní hodnoty bude proveden na základě indexu odlišnosti porovnáním s realizovanými a nabízenými pronájmy bytů v regionu s přihlédnutím k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu, vybavení a příslušenství a možnosti využití pozemku a podobně. Následně bude odvozena jednotková dosažitelná cena za metr čtverečný započítatelné plochy bytů v domě, přičemž se na základě



zkušeností předpokládá, že s ubývající výměrou bytu se zvyšuje dosažitelná jednotková cena nájemného a naopak.

Pro odhad tržní hodnoty nebytového prostoru v I. NP domu je uvažován stav po rozdělení domu na jednotlivé jednotky dle předloženého prohlášení vlastníka domu, kdy jsou nebytové prostory, sloužící jako provozovny, klubovna, sklad a podobně, uvažovány nerozděleně jako jedna jednotka. V tomto ohledu jsou oba bytové domy uvažovány shodně.

## Výpočet porovnávací hodnoty bytu 3+1

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>					Lokalita / Fotografie							
Typ stavby	Započítat. plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>					
<p><b>Byt 1+1</b></p> <p>Realizovaný prodej bytu 1+1 s lodžii, I.NP, v ulici Domašínská v Dobrušce, v širším centru obce, panelový BD s výtahem, stav po část reko, udržovaný, podl plocha 43m<sup>2</sup>. Vklad V 5694/2022-607 ze dne 16.11.2022, kupní cena 2.000.000 Kč, zdroj Pink Reality a katastr nemovitostí, kupní smlouva uzavřena 7.10.2022</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s širokou OV, blízko centra, lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - lodžie, výtah, ale panel, horší - koeficient 1,10; Celkový stav - po část reko, ale starší, celk. porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>					<p>Dobruška, Domašínská</p> 			43,00	2 000 000	46 512	0,79	36 744
<p><b>2+1 lodžie</b></p> <p>Realizovaný prodej bytu 2+1 s lodžii, 55m<sup>2</sup>, v panelovém domě, v ulici Mírová 1459, Rychnov nad Kněžnou, 55m<sup>2</sup>, stav převážně původní, umakart jádro, kuch. linka cca 15-20 let, II. NP, výtah.</p> <p>Zdroj MM Reality a katastr nemovitostí, realizovaná kupní cena 2.820.000 Kč, vklad proveden pod V 4350/2022-607 ze dne 12.8.2022, byt 1459/4 k.ú. Rychnov nad Kněžnou</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okresní město, výrazně lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lodžie, výtah, ale panel, mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - starší BD, převážně původní, mírně horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na horší ek. situaci - koeficient 0,95;</p>					<p>Rychnov nad Kněžnou, Mírová 1459</p> 			55,00	2 820 000	51 273	0,80	41 018
<p><b>Byt 3+ kk, lodžie</b></p> <p>Bytový dům čp. 434 v k.ú. Kvasiny, v kterém se nachází bytová jednotka, je situován v centrální části obce, cca 150, SV od obecního úřadu. pošty a obchodu, na menším sídlišti převážně zděných atypických bytových domů, jako jeden ze tří obdobných nedávno vybudovaných bytových domů čp. 423, 436.</p> <p>Bytový dům čp. 434 v k.ú. Kvasiny je samostatně stojící, nepodsklepený, s pěti nadzemními podlažními s výtahem, přičemž první NP je technické s garážovými stání, sklepními místnostmi a společnými prostory, 2-5 NP jsou obytná. Dům byl postaven v letech 2016-2017 spolu s dvěma dalšími obdobnými bytovými domy. V domě je celkem 20 bytových jednotek, vždy 5 v každém obytném podlaží. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu 230/400V a plyn, vytápění domu ústřední z vlastní plynové kotelny v 5. NP domu, včetně ohřevu TUV. Dům je zděný z cihelných bloků, stropní kce nespalné s rovným podhledem, střecha plocha s povlakovou PVC krytinou,</p>					<p>Kvasiny</p> 							



omítky vnější silikonové, vnitřní vápenné štukové, schodiště železobetonové s keramickým obkladem, podlahy společných prostor keramická dlažba, v garáži zámková dlažba, vstupní dveře kovové, vnitřní dřevěné hladké do obložkových a ocelových zárubní, okna dřevěná s izolačním dvojsklem.

Jednotka č. 434/52 se nachází v. 5., posledním podlaží, Jedná se o byt velikosti 3+kk s lodžii okolo celého bytu.

Byt je ve velmi pěkném stavu, odpovídajícím stáří cca 4-5 let s dobrou údržbou, vybavení bytu standardní, odpovídající současným požadavkům na bydlení. K bytu náleží parkovací stání o ploše 14,5m<sup>2</sup> a sklepní zděná místnost v I. NP domu. Ve společných částech k dispozici společná kolárna.

Zdroj vlastní databáze, prodávající p. Ludvík, podlahová plocha 76m<sup>2</sup>, plus lodžie, sklep, g. Stání cca 14,5m<sup>2</sup>, novostavba 2017, uzavřena kupní smlouva za KC 4,3mil Kč, vklad pod V 2767/2022-607 ze dne 24.5.2022.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - stejná obec, stejná poloha v obci - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - zděný, výtah, větší lodžie, gar. stání, výrazně lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - mladší, výrazně lepší stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na horší poptávku - koeficient 0,90;

82,00 4 300 000 52 439 0,67 35 134

Byt 3+kk, balkon

Solnice, Družstevní

Realizovaný prodej bytu 3+kk s balkonem, 66m<sup>2</sup>, ve zděném domě, Družstevní 406, Solnice, stav po rekonstrukci, velmi pěkný.



Zdroj Reas.cz a katastr nemovitostí, realizovaná kupní cena 3.600.000 Kč, vklad proveden pod V 3532/2022-607 ze dne 29.6.2022, byt 406/132 k.ú. Solnice

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - širší obč. vybavenost, lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - zděný, balkon, porovn. - koeficient 1,00; Celkový stav - po celk. reko, lepší i když starší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na horší poptávku - koeficient 0,90;

66,00 3 600 000 54 545 0,68 37 091

Byt 1+1, 2 x lodžie

Týniště nad Orlicí

Bytový dům čp. 911 v k.ú. Týniště nad Orlicí je situován jako řadový vnitřní mezi domy čp. 912 a čp. 910, 909, s jedním podzemním a šesti nadzemními podlažními, v domě celkem 18 bytových jednotek, žádná nebytová. Dům je panelový typový stěnový systém, s výtahem, postaven v letech 1971-1972, v roce 2000 provedeno zateplení vč. nových vnějších omítek, dále provedena výměna stoupačích potrubí, nová plastová okna ve společných částech a vstupní dveře, nové povlakové střešní krytiny, pořízen nový výtah, okna plastová z roku 2017. Zaveden veřejný vodovod, kanalizace, plyn a elektřina 230/400V, vytápění a ohřev TUV dálkový z centrální kotelny.



Oceňovaná bytová jednotka č. 911/14 se nachází v 5. nadzemním podlaží šestipodlažního bytového domu, uprostřed ve schodišti. Jedná se o byt velikosti 1+1 o následující dispozici: vstupní chodba se zádveřím, po pravé straně umakartové bytové jádro s koupelnou a WC kombi se sprchovým koutem, dále vstup z chodby do kuchyně s původní kuch. linkou s plynovým sporákem a el. troubou, z kuchyně výstup na lodžii, po levé straně kuchyně obývací pokoj taktéž s výstupem na lodžii, obě lodžie orientovány na jih. Podlahové krytiny PVC, omítky vápenné štukové, okna a balkonové dveře plastové, interierové dveře dřevěné s částečným prosklením do ocelových zárubní, v koupelně a WC bez keramického obkladu. Byt je převážně v původním stavu z roku 1972, morálně již svým vybavením zastaralý.

Realizovaný prodej bytu 1+1 v Týništi nad Orlicí, sídliště U Dubu, realizovaná cena 1.800.000 Kč, vklad KS proveden pod V 3956/2022-607 ze dne 19.7.2022, započitatelná plocha 39,95m<sup>2</sup>,

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s širokou OV, blíže HK, lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - výtah, 2 x lodžie, ale panel, celk. porovn. - koeficient 1,00; Celkový stav - starší, bez reko, horší - koeficient 1,15; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na horší popt. - koeficient 0,95;

39,95 1 800 000 45 056 0,79 35 594

### Prodej bytu 3+1 77 m2

Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou

Exkluzivně Vám nabízím krásný podkrovní byt o dispozici 3+1 v Kvasinách. Byt o rozloze 77 m2 se nachází ve 3. patře bytového domu. Byt disponuje chodbou, kuchyní, obývacím pokojem, dětským pokojem, ložnicí, koupelnou a oddělenou toaletou. Předností tohoto bytu jsou dvě lodžie – na jednu je vstup z obývacího pokoje a na druhou jak z ložnice, tak z dětského pokoje. V prostorné koupelně je vana a napojení na pračku. V chodbě nechali majitelé vyrobit vestavěné skřínky a po levé straně je komora, která zajišťuje dostatek místa na technické nezbytnosti domácnosti. Na podlahách jsou v pokojích koberce a v kuchyni plovoucí podlaha. Součástí bytu je sklep. Parkovací místa jsou přímo před domem. Obec Kvasiny nabízí veškerou občanskou vybavenost – škola, školka, pošta, obchod, dětské hřiště, tenisové kurty, atd. Byt je v docházkové vzdálenosti od ŠKODA Auto, a.s. Kvasiny se nachází pouze 7 km od Rychnova nad Kněžnou, který poskytuje mnoho kulturního a sportovního vyžití. Neváhejte s prohlídkou - byt je k volný k nastěhování. S financováním bytu rád pomohu.



Zdroj Sreality, Brokers Consulting, p. Kchop, 02/2023, dlouho v nabídce, podkrovní byt, družst. vlast. s nutností odkupu podílu ve výši cca 200 tis v případě převodu do OV, po starší reko - koupelna, kuchyň, plastová okna, velké lodžie

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, déle v prodeji - koeficient 0,85; Lokalita - stejná obec a poloha, stejný dům - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - porovn. - koeficient 1,00; Celkový stav - po starší reko, lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem, koef. na odkup podílu - koeficient 1,10;

77,00 3 200 000 41 558 0,91 37 818

### Prodej bytu 2+1 65 m2

Sokolovská, Rychnov nad Kněžnou

Exkluzivně Vám nabízím byt 2+1 v Sokolovské ulici v Rychnově nad Kněžnou. Byt o celkové ploše 65 m2, jehož součástí jsou i dvě kóje, se nachází ve 3 podlaží. Z chodby bytu se dostaneme rovně do obývacího pokoje, po levé straně je vstup do kuchyně, z které vejdem do ložnice s balkónem a koupelny s vanou. WC je situováno za koupelnou a je k němu i samostatný vchod z chodby - zde je i přípojka na pračku. Byt je v původním, ale velice pěkně udržovaném stavu. Předností jsou dvě zděné kóje, jedna se nachází hned u vstupu do bytu, druhá v sklepní části a dále je součástí bytu ještě sklepní kóje. Město Rychnov nad Kněžnou nabízí veškerou občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, úřady, nemocnice. Nabízí spoustu sportovního a kulturního vyžití. Svoji strategickou polohou poskytuje mnoho pracovních příležitostí, jak ve ŠKODA Auto, a.s., tak i jiných firmách - Auto SAS, Simoldes, FAB, atd. S financováním rád pomohu. Neváhejte mě kontaktovat o prohlídku.



Zdroj Sreality, Brokers Consulting, p. Kchop, 02/2023, panel, lodžie, původní stav, širší centrum

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - okresní město, výrazně lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lodžie, výtah, ale panel, mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - původní, ale výrazně starší - koeficient 1,15; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;

65,00 2 690 000 41 385 0,91 37 660

Variační koeficient před úpravami: 10,30 % Variační koeficient po úpravách: 4,77 %

Započitatelná plocha:	60,89 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	35 134 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 139 309 Kč
Průměrná jednotková cena:	37 294 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 270 832 Kč
Maximální jednotková cena:	41 018 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 497 586 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>37 300 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 271 197 Kč</b>

Na základě porovnání s nabízenými prodeji bytů v širším okolí a v širším regionu byla odhadnuta jednotková dosažitelná tržní hodnota za referenční bytovou jednotku o podlahové ploše 61 m<sup>2</sup> v rozmezí 2,1 – 2,5 mil Kč, přičemž střední hodnota je odhadována okolo 2.270 tis Kč, po

zaokrouhlení 2,3 mil Kč. Pro menší byty 1+1 o ploše 44 m<sup>2</sup> je potom odhadována jednotková cena o cca 10- 15% vyšší, při výměře 44 m<sup>2</sup> odhadována jednotková cena 37.300 x 1,13 = 42.249 Kč/m<sup>2</sup>, zaokrouhleno 42.300 Kč/m<sup>2</sup>, celková cena potom odhadována na 44m<sup>2</sup> x 42.300 Kč/m<sup>2</sup> = 1.861.200 Kč, zaokrouhleno 1.850.000 Kč. Pro větší byty v podkroví o započitatelné ploše 84 m<sup>2</sup> odhadována jednotková cena o cca 15% nižší, tzn. 37.300 Kč/m<sup>2</sup> x 0,85 = 31.705 Kč/m<sup>2</sup>, zaokrouhleno 31.700 Kč/m<sup>2</sup>, celková cena potom odhadována na 31.700 Kč/m<sup>2</sup> x 84 m<sup>2</sup> = 2.662.800 Kč, zaokr. 2.700.000 Kč.

## Výpočet porovnávací hodnoty nebytové jednotky

Pro odhad tržní hodnoty nebytového prostoru v I. NP domu je uvažován stav po rozdělení domu na jednotlivé jednotky dle předloženého prohlášení vlastníka domu, kdy jsou nebytové prostory, sloužící jako provozovny, klubovna, sklad a podobně, uvažovány nerozděleně jako jedna jednotka, o uvažované výměře 135,99 m<sup>2</sup>.

## Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>Nebytové prostory</b>			
původní obchod	72,08 m <sup>2</sup>	1,00	72,08m <sup>2</sup>
původní sklad	40,14 m <sup>2</sup>	1,00	40,14m <sup>2</sup>
denní místnost	13,29 m <sup>2</sup>	1,00	13,29m <sup>2</sup>
pův. šatna	6,00 m <sup>2</sup>	1,00	6,00m <sup>2</sup>
soc. zař.	4,48 m <sup>2</sup>	1,00	4,48m <sup>2</sup>
<b>Nebyt. prostory - celkem</b>	<b>135,99 m<sup>2</sup></b>		<b>135,99 m<sup>2</sup></b>

Odhad tržní hodnoty nebytové jednotky porovnáním je proveden opět na základě indexu odlišnosti a to porovnáním s nabízenými nemovitostmi, které lze alespoň vzdáleně porovnat s oceňovanými jednotkami, jelikož se znalci nepodařilo zajistit realizované prodeje porovnatelných nebytových jednotek v regionu. Byla použita inzerce nabízených nemovitostí, dostupná na realitních portálech, zejména na Sreality.cz, přičemž byla zohledněn předpoklad, že nabídkové ceny bývají zpravidla o 10-20 % nadsazeny na reálně dosažitelnou prodejní. cenu. Při porovnání byla zohledněna poloha, velikost obytné plochy, přičemž s přibývajícím plochou se snižuje dosažitelná jednotková cena, dále vybavení a příslušenství, stavebně technický stav, velikost pozemku a komerční potenciál prostoru.

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započít. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koefic. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<p>Nové náměstí, Česká Třebová</p> <p>Prodej komerční nemovitosti 88 m<sup>2</sup>, Nabízíme Vám k prodeji jedinečnou nemovitost, která se nachází na Novém náměstí v České Třebové. Jedná se o bývalý protiatomový kryt, který doposud sloužil jako kancelářské prostory. Nachází se v centru města v přízemí zděného domu. Výhodou dané nemovitosti je stálá teplota kolem 20 °C, funkční vzduchotechnika, napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Skládá se ze sedmi místností a WC. Strojovna krytu je plně funkční. Využití: kanceláře nebo atypický byt. Parkovat je možné před domem. Občanská vybavenost v dosahu. Pro více informací kontaktujte makléřku, budu se na Vás těšit na prohlídce.</p> <p>Zdroj MM Reality, p. Kamila Záborská 02/2023, nebytový prosto v I. PP bytového domu na sídlišti, blízko centra.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - širší centrum obce s širokou OV, lepší výrazně - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - I. PP bytového domu, horší přístup - koeficient 1,10; Celkový stav - porovn., ale starší BD - koeficient 1,10; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Komerční potenicál - lepší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>	88,00	0		1 980 000	22 500	0,71	15 975
							
<p>Dlouhá, Trutnov - Horní Staré Město</p> <p>Prodej obchodního prostoru 61 m<sup>2</sup>, Prodej prostorné nebytové jednotky, umístěné v přízemí bytového domu v Trutnově – Horním Starém Městě, ul. Dlouhá, v tzv. Eurobytech. Nemovitost je v osobním vlastnictví. Nebytová jednotka je stavebně rozdělena na dva samostatné obchodní prostory s vlastním zázemím. Každá provozovna má svůj vlastní vchod z veřejného prostranství a prosklenou výlohu. Přístup do provozoven je bezbariérový. První obchodní prostor zahrnuje prodejnu, kancelář, sklad, wc, výlevku a je pronajat k prodejním účelům (Pekařství u Kubíčka). Druhý obchodní prostor zahrnuje prodejnu, chodbu, wc, výlevku, sklad a je pronajat ke skladovým potřebám. Oba prostory jsou v místě prodejen vzájemně propojeny, tento vstup je nyní uzavřen. Lze však uvažovat o spojení provozoven a využití celého prostoru jednotky k jednomu účelu. Celková výměra podlahové plochy jednotky činí 61,35 m<sup>2</sup>, z toho plocha prodejní činí 43,77 m<sup>2</sup>. Jednotka je kolaudována jako dílna/provozovna, což umožňuje širokou škálu jejího využití – kanceláře, prodejny, služby (kadeřnictví, kosmetika, pedikúra, posilovna apod.), výroba ad. Vzhledem k rozdělení jednotky lze prostory využít k odlišným podnikatelským účelům. Nemovitost je umístěna v hustě obydlené lokalitě (sídliště Zelená louka), na exponovaném místě v blízkosti místní pošty a Zásilkovny, s dostatkem parkovacích míst v blízkém okolí. PENB C. Cena za nemovitost činí 2.200.000,- Kč. Právní servis, advokátní úschova kupní ceny a další rozsáhlé služby realitní kanceláře jsou pro kupující zdarma. EVOLUCE – realitní a hypoteční služby na jednom místě. Pro více informací, či sjednání prohlídky nás kontaktujte na tel. č. 603294634, emailu: jaklova@evolucereality.cz.,</p> <p>ZDroj Reality Evoluce, p. Jaklová, 02/2023, okrajová rušná část okresního města, široká OV v místě, sídliště, vstup z ulice, výlohy</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - rušná část okresního města, výrazně lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - lepší přístup, ost. porovn., mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Komerční potenicál - lepší, velké sídliště - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;</p>	61,00	0		2 200 000	36 066	0,46	16 590
							
<p>Palackého, Rychnov nad Kněžnou</p> <p>Prodej kanceláře 80 m<sup>2</sup>, Prodej pronajaté provozní nebytové jednotky v přízemí domu v centru města v těsné blízkosti Starého náměstí. Bezbariérový přístup z chodníku. Celkem čtyři místnosti a příslušenství: kuchyňka, vlastní WC, malý sklad na dvorku. Velmi vhodné jako investice pro uložení volných prostředků - garantovaný nájem na dobu 5 - 10 let bez potřeby zajišťovat péči a údržbu prostor a domu. Zapsáno v katastru nemovitostí jako jednotka v domě. Možnost přenechání</p>	80,00	0		3 500 000	43 750	0,39	17 063

jedné či dvou místností do nájmu nebo sdíleného nájmu (společná recepce).

Zdroj Staika RK, p. Dolek, 02/2023, I. NP v přímém centru okresního města, udržovaný stav.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - centrum okresního města, výrazně lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - menší - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - zděný BD, vstup z ulice, mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - udržovaný, porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Komerční potenciál - výrazně lepší - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší nem - koeficient 0,90;

Variační koeficient před úpravami:	25,76 %	Variační koeficient po úpravách:	2,69 %
Započitatelná plocha	135,99 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	15 975 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 172 440 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 543 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 249 683 Kč
Maximální jednotková cena:	17 063 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 320 397 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>16 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 243 835 Kč</b>

Na základě porovnání s nabízenými prodeji nebytových prostor v širším okolí a v širším regionu byla odhadnuta jednotková dosažitelná tržní hodnota za nebytovou jednotku v domech čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny o podlahové ploše 136 m<sup>2</sup> v rozmezí 2,17 – 2,32 mil Kč, přičemž střední hodnota je odhadována okolo 2.249 tis Kč, po zaokrouhlení 2.250.000 Kč. S ohledem na provedení a vybavení, tzn. umístění z části v I. PP bez přímého nebo velmi omezeného osvětlení, bez vybavení kuchyní a podstandardním vybavení koupelen, je výsledná jednotková cena za metr čtverečný nebytového prostoru odhadována i s ohledem na velkou výměru na cca jednu polovinu jednotkové ceny tržní hodnoty největší bytové jednotky v domě.

## Souhrnná tržní hodnota jednotek v domech čp. 343 a 344 k.ú. Kvasiny

Podlaží	Jednotka	Započitat. plocha	Plocha zaokr.	Tržní hodnota
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč
II.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	2 300 000
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	2 300 000
	Byt 1+1 vpravo	44	44	1 850 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	1 850 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	2 300 000
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	2 300 000
III.NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	2 300 000
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	2 300 000
	Byt 1+1 vpravo	44	44	1 850 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	1 850 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	2 300 000
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	2 300 000

IV. NP	Byt 3+kk vpravo S	60,89	61	2 300 000
	Byt 2+kk vpravo J	61,35	61	2 300 000
	Byt 1+1 vpravo	44	44	1 850 000
	Byt 1+1 vlevo	43,82	44	1 850 000
	Byt 3+kk vlevo S	61,36	61	2 300 000
	Byt 3+kk vlevo J	61,36	61	2 300 000
podkroví	Byt 2+1 vpravo	83,94	84	2 700 000
	Byt 1+1 vpravo	44,68	45	1 850 000
	Byt 1+1 vlevo	44,68	45	1 850 000
	Byt 2+1 vlevo	83,94	84	2 700 000
I.NP	nebytová jednotka	135,99	136	2 250 000
	<b>Celkem</b>		1390	50 050 000

Součtem výše odhadovaných tržních hodnot jednotlivých bytových a nebytových jednotek v bytových domech čp. 343, 344 v k.ú. Kvasiny byla dosažena souhrnná hodnota všech jednotek v domě na 50.050.000 Kč, zaokrouhleno 50.000.000 Kč, přičemž v jednotlivých hodnotách je zahrnut i podíl na společném pozemku, na kterém je dům postaven. Pro odhad celkové tržní hodnoty bytového domu je ale uvažována, v souladu s ocenění pro bankovní účely podle standardů bankovní asociace, redukce z celkového součtu jednotek a to ve výši 10 - 15%, přičemž čím větší je počet jednotek, tím větší je redukce. Z tohoto pohledu jsou bytové domy uvažovány ve středním pásmu rozmezí, nejedná se ani o malý bytový dům o 4-6 jednotkách, ale ani o velký bytový dům s několika sekcemi a větším počtem podlaží, uvažována tedy střední hodnota redukce, tzn. 12%. Při součtu jednotek 50.000.000 Kč a redukcí 12% činí potom odhadovaná tržní hodnota  $50.000.000 \times 0,88 = 44.000.000$  Kč.

**4.6.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny**  
– tržní hodnota součtem jednotek  
slovy: čtyřicetčtyřimilionů Kč

**44 000 000,-Kč**

**4.6.2. Byt. dům čp. 343 Kvasiny**  
– tržní hodnota součtem jednotek  
slovy: čtyřicetčtyřimilionů Kč

**44 000 000,-Kč**

## TRŽNÍ HODNOTA BYTOVÉ DOMY - REKAPITULACE

### Cena zjištěná

**4.1.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – cena zjištěná** 31 412 550 Kč  
slovy: Třicetjednamilionůčtyřistadvanácttisícpětsetpadesát Kč

**4.1.2. Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny – cena zjištěná** 31 669 000 Kč  
slovy: Třicetjednamilionůšestsetšedesátdevěttisíc Kč

### Věcná hodnota

**4.2.1. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – věcná hodnota** 38 584 480 Kč  
slovy: Třicetosmmilionůpětsetosmdesátčtyřitisícčtyřistaosmdesát Kč

**4.2.2. Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny – věcná hodnota** 38 372 600 Kč  
slovy: Třicetosmmilionůtřistasedmdesátdvatisícšestset Kč

### Výnosová hodnota

**4.3.1. Výnosová hodnota domu čp. 343 k.ú. Kvasiny** 36 848 000 Kč  
slovy: Třicetšestmilionůosmsetčtyřicetosmtisíc Kč

**4.3.2. Výnosová hodnota domu čp. 344 k.ú. Kvasiny** 37 338 000 Kč  
slovy: Třicetsedmmilionůtřistatřicetosmtisíc Kč

### Ocenění kombinací náklad x výnos

**4.4.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – kombinace náklad x výnos** 37 551 000 Kč  
slovy: třicetsedmmilionůpětsetpadesátjednatísíc Kč

**4.4.2. Byt. dům čp. 344 Kvasiny – kombinace náklad x výnos** 37 792 000 Kč  
slovy: třicetsedmmilionůsedmsetdevadesátdvatisíc Kč

### Odhad tržní hodnoty porovnáním

**4.5.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – tržní hodnota porovnáním** 39 500 000 Kč  
slovy: třicetdevětmilionůpětsettisíc Kč

**4.5.2. Byt. dům čp. 344 Kvasiny – tržní hodnota porovnáním** 39 500 000 Kč  
slovy: třicetdevětmilionůpětsettisíc Kč

### Odhad tržní hodnoty součtem jednotek

**4.6.1. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – tržní hodnota součtem jednotek** 44 000 000 Kč  
slovy: čtyřicetčtyřimilionů Kč

**4.6.2. Byt. dům čp. 343 Kvasiny – tržní hodnota součtem jed** 44 000 000 Kč  
slovy: čtyřicetčtyřimilionů Kč

## Odůvodnění

Ocenění bytových domů čp. 343 včetně parcely č. st. 526 a čp. 344 včetně parcely č. st. 528, vše v k.ú. Kvasiny bylo provedeno v několika krocích.

V prvním cenou zjištěnou podle příslušného oceňovacího předpisu, která je uvažována pouze jako doplňková, jelikož se neřídí metodikou pro tržní oceňování a je většinou značně vzdálená od tržní hodnoty nemovitostí, ale je vyžadována zákonem o oceňování majetku

V druhém kroku byla vypočtena věcná hodnota staveb, tzn. technický pohled na stavbu samotnou, vycházející z její současné pořizovací hodnoty s odpočtem opotřebení. Věcná hodnota stavby nemá přímou souvislost s dosažitelnou cenou na trhu s nemovitostmi, je vypovídající spíše u novostaveb, ve většině případů se dosažitelná cena na běžném trhu nemovitostí nerovná součtu ceny pozemku a pořizovací ceny stavby, věcná hodnota je v ocenění uvažována jako podpůrná se spíše nižším vlivem na výslednou hodnotu nemovitostí.

Ve třetím kroku bylo ocenění provedeno výnosovou metodou, tzn. z čistě ekonomického pohledu na oceňované nemovitosti. Jelikož jsou předmětem ocenění bytové domy jako celek, které by na reálném trhu s nemovitostmi s největší pravděpodobností pořizovány za účelem pronájmu a tím pádem za účelem získání výnosu z investice, lze tuto metodu považovat za poměrně vypovídající.

Ve čtvrtém kroku bylo provedeno ocenění kombinovací nákladové metody (věcné hodnoty) a výnosové hodnoty, tzn. kombinace pořízení nemovitostí a jejím ekonomickým provozem, tato metoda je také poměrně relevantní.

Následně v pátém kroku byl proveden odhad porovnávací hodnoty bytových domů jako celku. Znalci se nepodařilo zajistit realizované prodeje porovnatelných nemovitostí tak, aby bylo možné odhadnout cenu obvyklou na základě porovnání, byly tedy použity pouze nabídkové prodeje nemovitostí, přičemž tato skutečnost byla zohledněna v porovnání. Jedná se tedy o odhad tržní hodnoty, než o odhad ceny obvyklé, s ohledem na porovnání s pouze nabízenými prodeji nemovitostí je tato metoda relativně nepřesná s menší vahou.

V posledním šestém kroku byla celková tržní hodnota bytových domů odhadnuta na základě součtu hodnot jednotlivých jednotek v bytových domech, následně byla provedena redukce takového součtu s předpokladem, že lze v reálném tržním prostředí očekávat množstevní slevu při pořízení většího množství jednotek. Odhad tržních hodnot jednotlivých jednotek byl proveden pomocí porovnání s částečně s realizovanými prodeji porovnatelných jednotek, ale následná redukce snižuje částečně relevantnost celkové odhadované hodnoty.

Nejvíce vypovídající je z pohledu ocenění porovnávací metoda, která by měla v ideálním případě vycházet z porovnání s realizovanými prodeji alespoň částečně porovnatelných nemovitostí v obci a blízkém okolí. Takové porovnání ovšem nebylo možné provést, z důvodu omezených možností získat podklady pro takové porovnání. Z tohoto důvodu bylo ocenění provedeno v několika krocích, kterým je následně přidělena na základě posouzení znalce váha každému z provedených ocenění, a to v rozmezí 1-5, a následně je proveden vážený průměr jednotlivých cen či hodnot, ze kterého bude určena výsledná hodnota. Vzhledem k výše uvedenému způsobu získání výsledné hodnoty nejedná o cenu obvyklou, tak jak je definována v zákoně o oceňování majetku, ale o odhad tržní hodnoty na základě porovnání jednotlivých faktorů, majících vliv na ocenění.



### Vážený průměr čp. 343 Kvasiny

Metoda ocenění	Hodnota (Kč)	Váha
Cena zjištěná	neuvažováno	
Věcná hodnota	38 584 480	2
Výnosová hodnota	36 848 000	4
Kombinace náklad x výnos	37 551 000	3
Tržní hodnota porovnání	39 500 000	3
Součet jednotek	44 000 000	4
Součet všech hodnot	196 483 480	16
<b>Vážený průměr čp. 343</b>	<b>39 482 123</b>	

### Vážený průměr čp. 344 Kvasiny

Metoda ocenění	Hodnota (Kč)	Váha
Cena zjištěná	neuvažováno	
Věcná hodnota	38 372 600	2
Výnosová hodnota	37 338 000	4
Kombinace náklad x výnos	37 792 000	3
Tržní hodnota porovnání	39 500 000	3
Součet jednotek	44 000 000	4
Součet všech hodnot	197 002 600	16
<b>Vážený průměr čp. 344</b>	<b>39 623 325</b>	

Na základě výpočtu váženého průměru všech použitých ocenění, vyjma ceny zjištěné, která se neřídí tržní metodikou a je uvažována pouze jako doplňková, vyžadovaná zákonem o oceňování majetku, byla odhadnuta výsledná tržní hodnota bytových domů, v případě domu čp. 343 včetně parcely č. st. 526 v k.ú. Kvasiny ve výši 39.482.123 Kč, zaokrouhлено 39.500.000 Kč, v případě domu čp. 344 včetně parcely č. st. 528 v k.ú. Kvasiny ve výši 39.623.325 Kč, zaokrouhлено 39.600.000 Kč. Rozdíl mezi jednotlivými hodnotami je dán úpravou nebytového prostoru v budově čp. 344, která v současném uspořádání může generovat vyšší výnos z pronájmu, čímž je ovlivněna výnosová hodnota nemovitosti, a větší délkou přípojek jednoho z bytových domů, čímž je ovlivněna věcná hodnota, a tím i další metody a celkový vážený průměr. Nicméně potenciál obou nebytových prostor v každém z bytových domů je porovnatelný, pro výslednou odhadovanou tržní hodnotu je uvažována vyšší hodnota 39.600.000 Kč za každý dům zvlášť, je uvažován vyšší potenciál nad skutečným současným využitím.

Tržní hodnota byla odhadnuta na základě znalosti trhu s nemovitostmi, se zvážením všech okolností, které mají na cenu vliv, tj. jejich slabých i silných stránek. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě, od spolupracujících odhadců, z katastru nemovitostí a z vlastní databáze zpracovatele. Dále je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Cena obvyklá či tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci snaží přiblížit.

**Tržní hodnota bytového domu čp. 343 včetně parcely č.st. 526 v k.ú. Kvasiny** je odhadována na základě výše uvedeného zdůvodnění ve výši **39.600.000 Kč (slovy: třicet devět milionů šest set tisíc korun českých)**.

**Tržní hodnota bytového domu čp. 344 včetně parcely č.st. 528 v k.ú. Kvasiny** je odhadována na základě výše uvedeného zdůvodnění taktéž ve výši **39.600.000 Kč (slovy: třicet devět milionů šest set tisíc korun českých)**.

## **Oddíl 4.7.**

### **Odhad hodnoty pozemků parc. č. st. 526 a č. st. 528 k.ú. Kvasiny**

Parcela č. st. 526 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 455 m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 343, pozemek je rovinatý, zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů. Parcela č. st. 528 v k.ú. Kvasiny, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 456 m<sup>2</sup>, součástí je bytový dům čp. 344, pozemek je taktéž rovinatý, taktéž zcela zastavěn bytovým domem, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedeny veškeré IS - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, bez trvalých porostů.

Na základě porovnání s nabízenými a realizovanými prodeji stavebních pozemků v širším regionu byla v oddíle 4.2. Věcná hodnota odhadnuta tržní hodnota oceňovaných pozemků v jednotkové výši cca 2.800 Kč/m<sup>2</sup>, při výměře pozemku 455 m<sup>2</sup>, resp. 456 m<sup>2</sup> činí potom odhadovaná tržní hodnota po zaokrouhlení 1.280.000 Kč.

Pozemky parc. č. st. 526 a č. st. 528 v k.ú. Kvasiny nelze oddělit od samotných domů domu čp. 343, resp. 344, samostatně nelze bez uvážení domu na pozemku jejich prodej realizovat na běžném trhu s nemovitostmi. Nelze tedy na oceňované pozemky nahlížet při ocenění zcela jako na nezastavěné stavební pozemky, jelikož bez odstranění stavby na pozemku nejsou obchodovatelné jako standardní nezastavěné stavební pozemky, tato situace není reálná. Aby bylo možné odhadnout tržní hodnotu samotného pozemku pod bytovým domem, byl v předchozí části. tohoto posudku proveden odhad tržní hodnoty oceňovaných bytových domů včetně pozemků ve funkčním celku. Následně bude v tomto oddíle odhadnut podíl, který činí z celkové ceny nemovitostí samotné pozemky a samotný bytový dům. Za tímto účelem bude použita tzn. Naegeliho metoda třídy polohy, která vychází z předpokladu, že cena stavebního pozemku je v určité relaci k celkové ceně nemovitostí, tzn. stavby vč. pozemku. Procentuální podíl ceny pozemku z celkové ceny je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“, ve kterém jsou obsažena různá kritéria, jako např. dopravní vztahy, poloha, rozvojové možnosti a další. Obecně lze konstatovat, že v nejméně atraktivních nemovitostí činí cena pozemku pouhých 5-10 % z celkové ceny, naopak v atraktivních lokalitách, např. v centrech velkých měst a podobně, může činit až polovinu celkové ceny. Obecně lze tuto metodu použít i pro nezastavěný pozemek s předpokladem nejlepšího možného využití k zástavbě.

Za přijatelné je uvažovat výměru pozemku odpovídající maximálně trojnásobku zastavěné plochy stavby.

Popis	Třída
I. Všeobecná situace	
obytná místa malých měst (uvažována aglomerace Solnice)	3
II. Intenzita využití pozemku	
obytné domy 3-4 podlaží	3
III. Dopravní relace	
pěší dosažitelnost hrom. dopravy, krátké jízdní časy	4
IV. Obytný sektor	
obytné bloky, rodinné domky, byty	4
V. řemesla, průmysl, administrativa, obchod	
neuvažuje se	
VI. Povyšující faktory	
bez vlivu	0
VII. Ponižující faktory	
bez vlivu	0
<b>Průměrná třída</b>	<b>3,50</b>

Průměrná třída			3,50
Nejnižší celá třída polohy			3
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl		%	9
Nejbližší vyšší celá třída polohy			4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl		%	13
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v celkové ceně</b>	<b>PP</b>	<b>%</b>	<b>11,00</b>

Tržní hodnota	COB	Kč	39 600 000
Opotřebení		%	23
Technická hodnota $TH=(100-A)/100$	TH	%	0,77
Procento pozemek Naegeli	PP	%	11,00
Cena pozemku	CP	Kč	5 293 474,30
$CP=COB \times PP / (TH \times (100-PP\%) + PP\%)$			
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>CPz</b>	<b>Kč</b>	<b>5 293 000</b>
<b>Cena budovy ( COB - CPz)</b>	<b>CB</b>	<b>Kč</b>	<b>34 307 000</b>

Na základě použití metody Naegeliho třídy polohy byl odhadnut poměr ceny pozemku z celkové ceny stavby a pozemku jako celku, ve výši cca 11 %, při odhadované tržní hodnotě nemovitostí jako celku ve výši 39.600.000 Kč a opotřebení domu ve výši cca 23% činí potom cenový podíl samotných pozemků parc. č. st. 526, resp. č. st. 528, v k.ú. Kvasiny po zaokrouhlení cca 5.300.000 Kč, při celkové výměře pozemku 455 m<sup>2</sup>, resp. 456 m<sup>2</sup>. Naegeliho metoda počítá s maximální výměrou ve výši trojnásobku zastavěné plochy stavby pro určení cenového podílu pozemku. Uvažovaný pozemek pod domy čp. 343, resp. 344 je zcela zastavěn bytovým domem, bez dalšího manipulačního či jiného souvisejícího pozemku, výše odhadovaný cenový podíl z celkové hodnoty

je ale uvažován až do výše trojnásobku zastavěné plochy stavby, což by v případě domu čp. 343 činilo  $455 \text{ m}^2 \times 3 = 1.365 \text{ m}^2$ . Pro modelový příklad tohoto posudku je tedy uvažována trojnásobná výměra pozemku, než činí zastavěná plocha bytového domu, v případě parcely č. st. 526 tedy  $1.365 \text{ m}^2$ . Při odhadovaném cenovém podílu ve výši  $5.300.000 \text{ Kč}$  činí potom odhadovaná jednotková cena pozemku  $5.300.000/1365 = 3.883 \text{ Kč/m}^2$ , po zaokrouhlení  $3.900 \text{ Kč/m}^2$ . Na základě porovnání byla cena samotného pozemku parc. č. st. 526, resp. st. 528 odhadována v jednotkové výši cca  $2.800 \text{ Kč/m}^2$ . Pro určení cenového podílu samotných pozemků parc. č. st. 526, resp. č. st. 528 v k.ú. Kvasiny uvažována střední hodnota mezi odhadovanou tržní hodnotou nezastavěného pozemku na základě porovnání ve výši  $2.800 \text{ Kč/m}^2$  a jednotkovou hodnotou, získanou na základě Naegeliho metody, ve výši  $3.900 \text{ Kč/m}^2$ , tzn.  $2800 + 3900/2 = 3.350 \text{ Kč/m}^2$ , zaokr.  $3.400 \text{ Kč/m}^2$ , která je uvažována jako adekvátní jednotková hodnota pozemku parc. č. st. 526, resp. č. st. 528 v k.ú. Kvasiny.

V případě **parcely č. st. 526 v k.ú. Kvasiny** o výměře  $455 \text{ m}^2$  činí tedy hodnota pozemku  $455 \text{ m}^2 \times 3400 \text{ Kč/m}^2 = 1.547.000 \text{ Kč}$ , zaokr. **1.550.000 Kč** (slovy: **jeden milion pět set padesát tisíc Kč**).

Z celkové odhadované tržní hodnoty bytového domu čp. 343 včetně parcely č.st. 526 v k.ú. Kvasiny ve výši  $39.600.000 \text{ Kč}$  činí potom cenový podíl samotného **bytového domu čp. 343 v k.ú. Kvasiny** vč. venkovních úprav  $39.600.000 - 1.550.000 = \mathbf{38.050.000 \text{ Kč}}$  (slovy: **třicet osm milionů padesát tisíc Kč** )

V případě parcely **č. st. 528 v k.ú. Kvasiny** o výměře  $456 \text{ m}^2$  činí potom hodnota pozemku  $456 \text{ m}^2 \times 3400 \text{ Kč/m}^2 = 1.550.400 \text{ Kč}$ , zaokr. **1.550.000 Kč** (slovy: **jeden milion pět set padesát tisíc Kč**).

Z celkové odhadované tržní hodnoty bytového domu čp. 344 včetně parcely č.st. 528 v k.ú. Kvasiny ve výši  $39.600.000 \text{ Kč}$  činí potom cenový podíl samotného **bytového domu čp. 344 v k.ú. Kvasiny** vč. venkovních úprav  $39.600.000 - 1.550.000 = \mathbf{38.050.000 \text{ Kč}}$  (slovy: **třicet osm milionů padesát tisíc Kč** )

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky**

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, bytových domů čp. 343 a čp. 344 a pozemků parc. č. st. 526 a č. st. 528 v obci Kvasiny a k.ú. Kvasiny, pro účely zamýšleného převodu vlastnictví k oceňovaným nemovitostem. Ocenění je požadováno zvláště pro samotné bytové domy čp. 343 a čp. 344 a zvláště pro pozemky parc. st. 526 a č. st. 528, v k.ú. Kvasiny, na kterých stojí bytové domy čp. 343 a čp. 344. Dále je požadován odhad tržní hodnoty nebytových jednotek v I. NP domů čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny.

### **5.2. Odpověď**

**Odhad tržní hodnoty parcely č. st. 526 v k.ú. Kvasiny činí**

**1.550.000 Kč**

Slovy: jeden milion pět set padesát tisíc korun českých

**Odhad tržní hodnoty parcely č. st. 528 v k.ú. Kvasiny činí**

**1.550.000 Kč**

Slovy: jeden milion pět set padesát tisíc korun českých

**Odhad tržní hodnoty bytového domu čp. 343 v k.ú. Kvasiny činí**

**38.050.000 Kč**

Slovy: třicet osm milionů padesát tisíc korun českých

**Odhad tržní hodnoty bytového domu čp. 344 v k.ú. Kvasiny činí**

**38.050.000 Kč**

Slovy: třicet osm milionů padesát tisíc korun českých

**Odhad tržní hodnoty nebytových jednotek v I.NP v budovách čp. 343 a čp. 344 v k.ú. Kvasiny činí**

**2.250.000 Kč**

Slovy: dva miliony dvě stě padesát tisíc korun českých

### 5. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny podmínky správnosti závěru znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.2.2012 č.j.Spr 4471/2011-42, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 662-7/2023 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23010008.

Konzultant nebyl přibrán.

Ve Vamberku dne 8.3.2023

#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radek Nekvinda  
Žamberecká 54  
517 54 Vamberk

#### Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
1. Fotodokumentace ze dne 16.2.2023 bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny	5
2. Fotodokumentace ze dne 16.2.2023 bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny	4
3. Informace o parcele č. st. 526 k.ú. Kvasiny - z nahlížení do KN ze dne 3.2.2023	1
4. Informace o parcele č. st. 528 k.ú. Kvasiny - z nahlížení do KN ze dne 3.2.2023	1
5. Snímek kat. mapy parcely č. st. 526 a 528 k.ú. Kvasiny - z nahlížení do KN	1
6. Umístění nemovitostí v obci	1
7. Informace o nebezpečí povodně	1
8. Nabídka pojištění nemovitosti	1
9. Schemata podlaží - budova čp. 343 Kvasiny - z prohlášení vlastníka	5

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

**Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - celkový pohled**



pohled S



pohled SZ



pohled JZ



pohled J

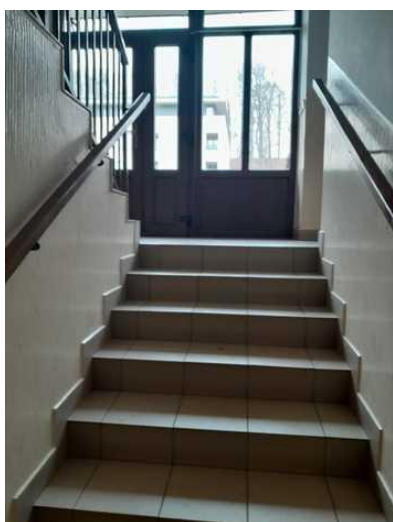


pohled SV



přístup k nebytové jednotce od J

**Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - I. NP - přízemí, spol. prostory**





Bytový dům čp. 343 k.ú. Kvasiny - I. NP - přízemí, nebytové prostory



Byt v II. NP vpravo, čp. 343



umístění bytu



WC



koupelna



kuchyň



pokoj



chodba

## společné prostory





**Bytový dům čp. 344 k.ú. Kvasiny - celkový pohled**



pohled S



pohled SZ



pohled JZ



pohled J



pohled JV



pohled SV

## Byt 1+1 I. NP vlevo



umístění bytu



WC



kuchyň



balkon



chodba



chodba před bytem



## I.NP - přízemí, spol. prostory



sklepní koje



sklepní koje



vstup do nebytové jednotky



chodba nebytové jednotky



chodba nebytové jednotky



vstup ke klubovně

## I.NP - přízemí, spol. prostory



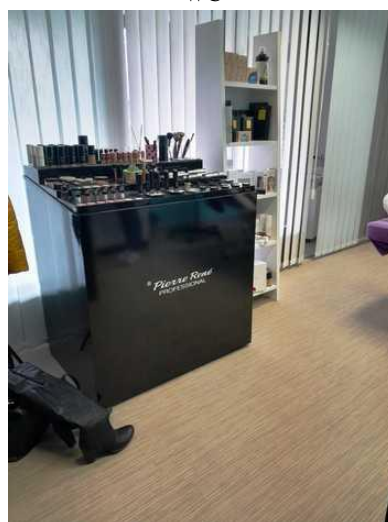
tech. místnost



WC



sprch. kout



salon

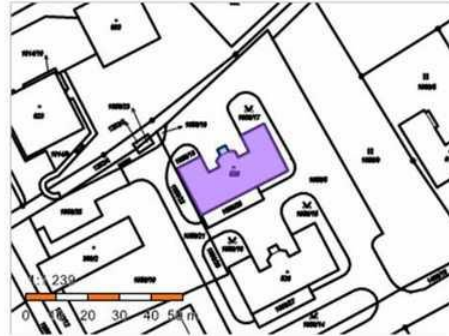
## Příloha č. 3

03.02.23 9:18

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 526</a>
Obec:	<a href="#">Kvasiny [576425]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kvasiny [678198]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	455
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Kvasiny [78191]</a> ; č. p. 343; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 526</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 343</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 343</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OBEC KVASINY, č. p. 81, 51702 Kvasiny	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2023 08:00.



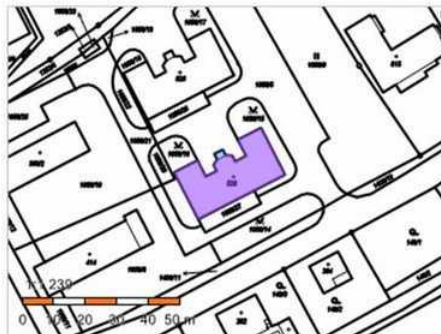
## Příloha č. 4

03.02.23 9:20

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 528</a>
Obec:	<a href="#">Kvasiny [576425]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kvasiny [678198]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	456
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Kvasiny [78191]</a> ; č. p. 344; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 528</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 344</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 344</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OBEC KVASINY, č. p. 81, 51702 Kvasiny	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

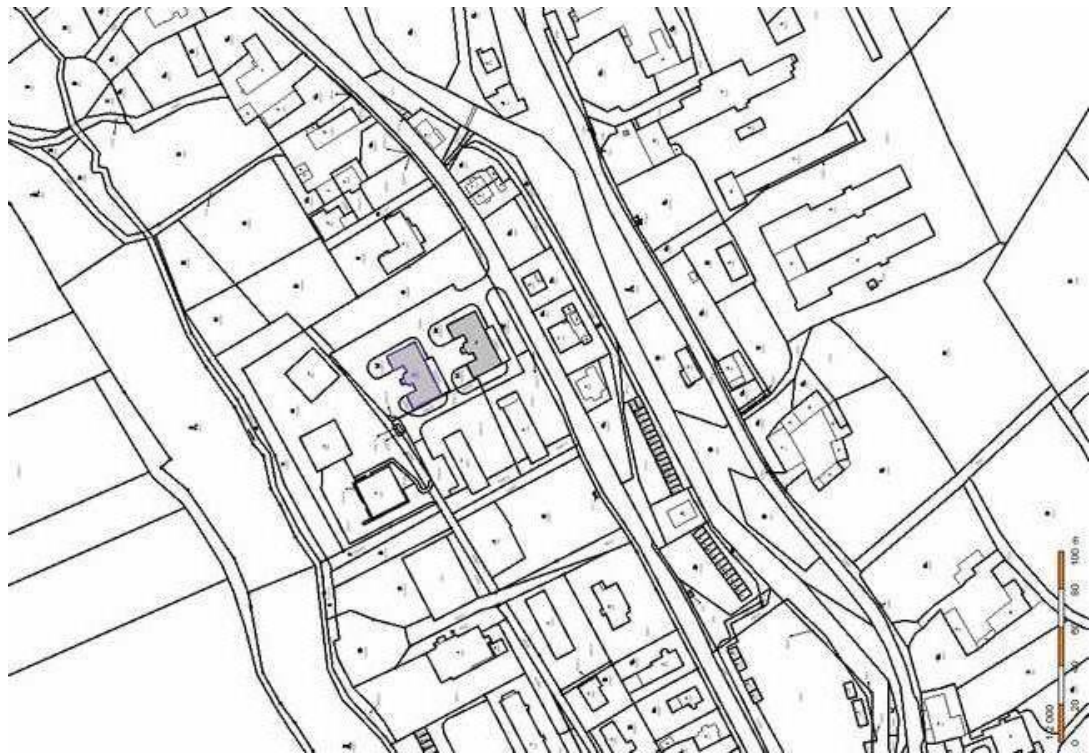
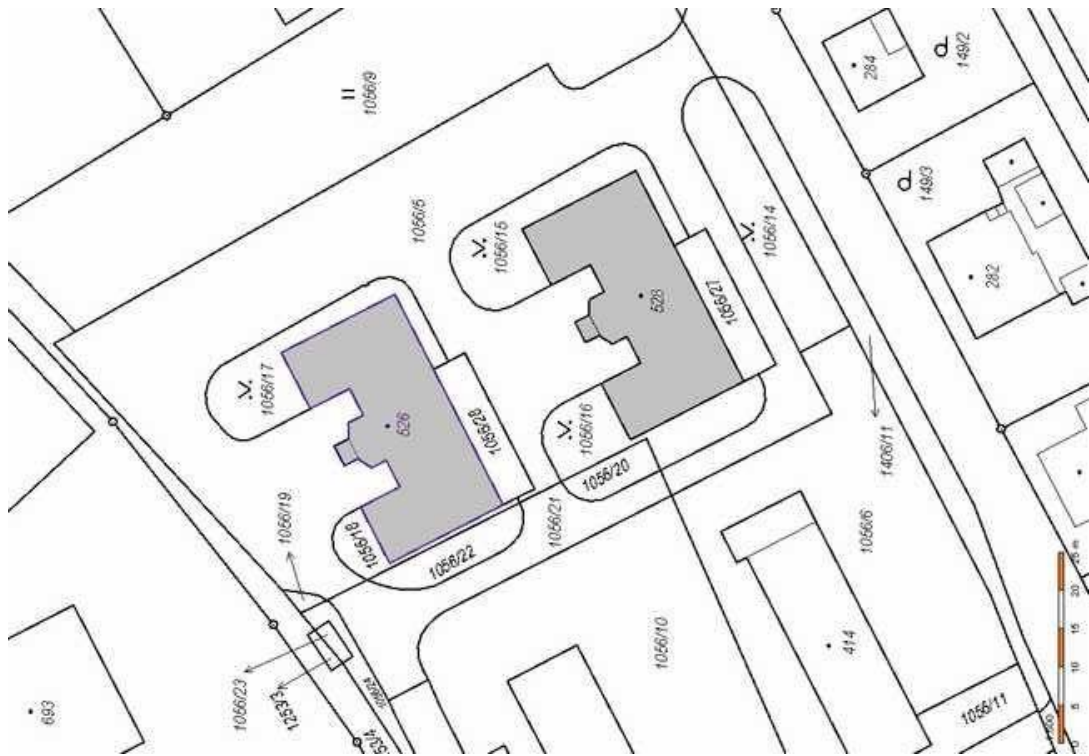
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

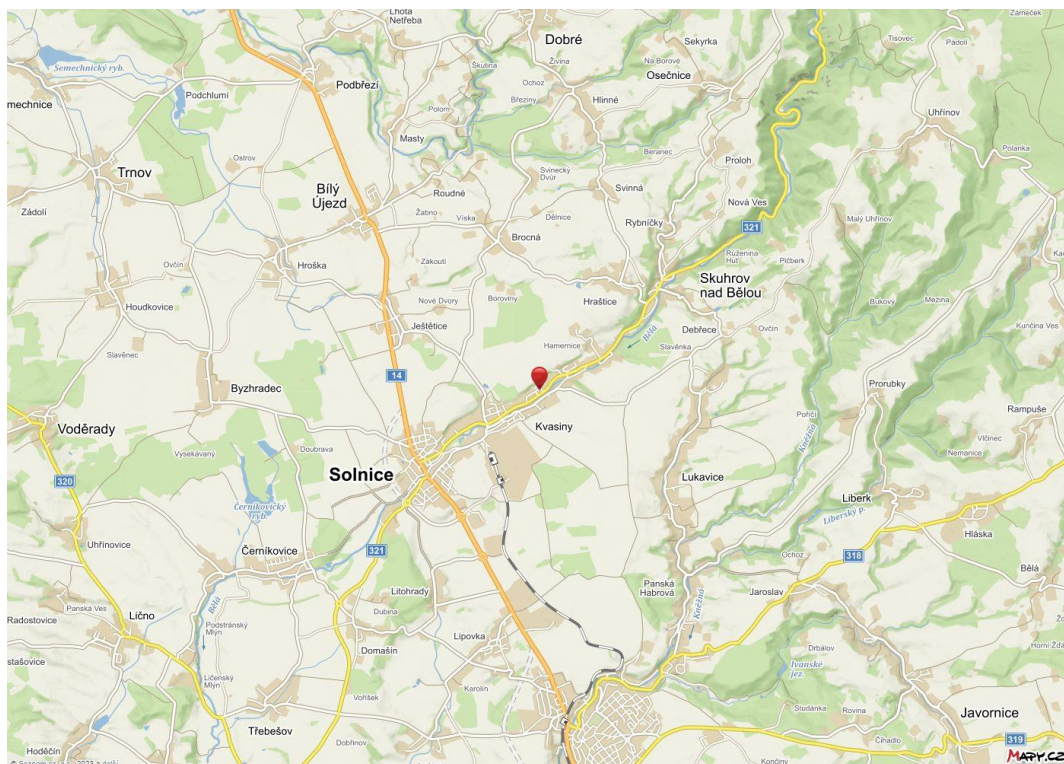
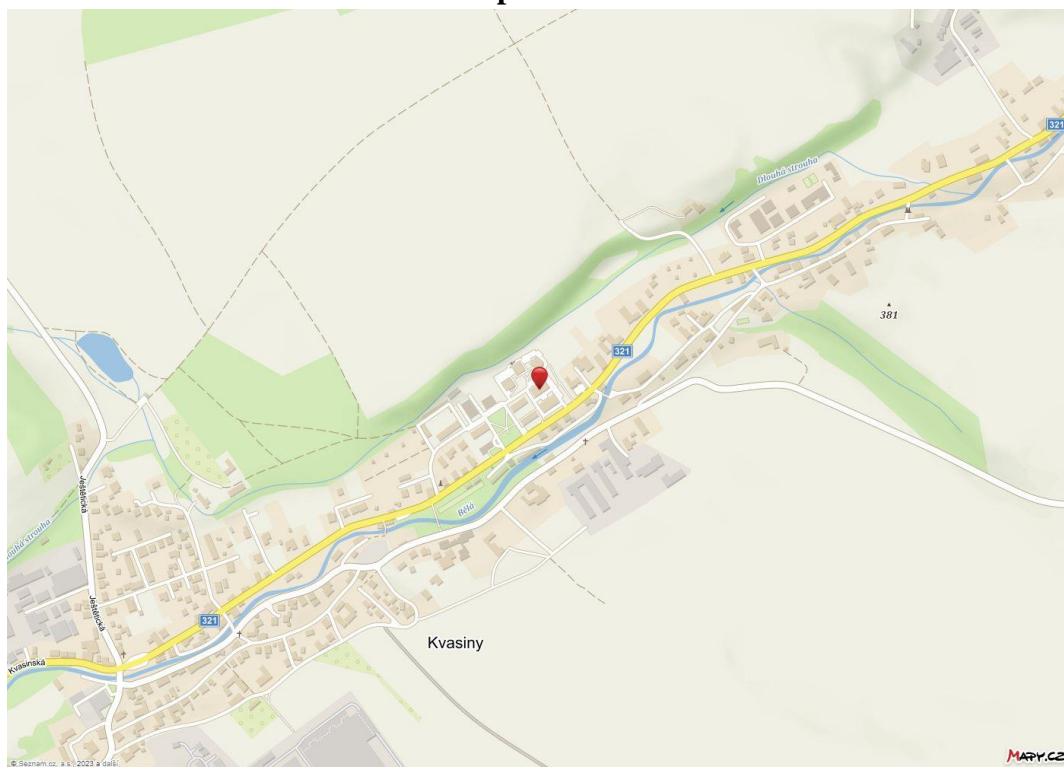
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2023 08:00.

Příloha č. 5





### Mapa oblasti



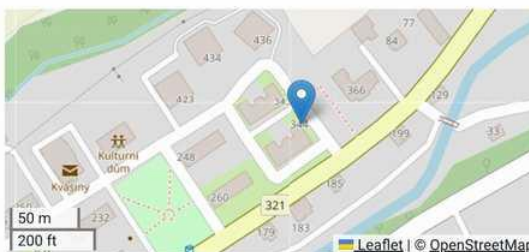
## Příloha č. 7

28.02.2023 9:51

Detail reportu - 2023001354 - NemoReport.cz



Číslo reportu	2023001354
Čas vytvoření	28.02.2023 09:51:12
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Kvasiny č.p. 344, 517 02, Kvasiny



### Informace o riziku povodní

#### 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS	<a href="#">50.21368543153</a> , <a href="#">16.265367125806</a>
Souřadnice S-JTSK (geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)	1045444.38, 610296.13
Kód parcely (předávací kód parcely dle registru RÚIAN)	25192051
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

#### Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Systém NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na [www.nemoreport.cz/vop](http://www.nemoreport.cz/vop). Tento dokument nebo jeho části je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

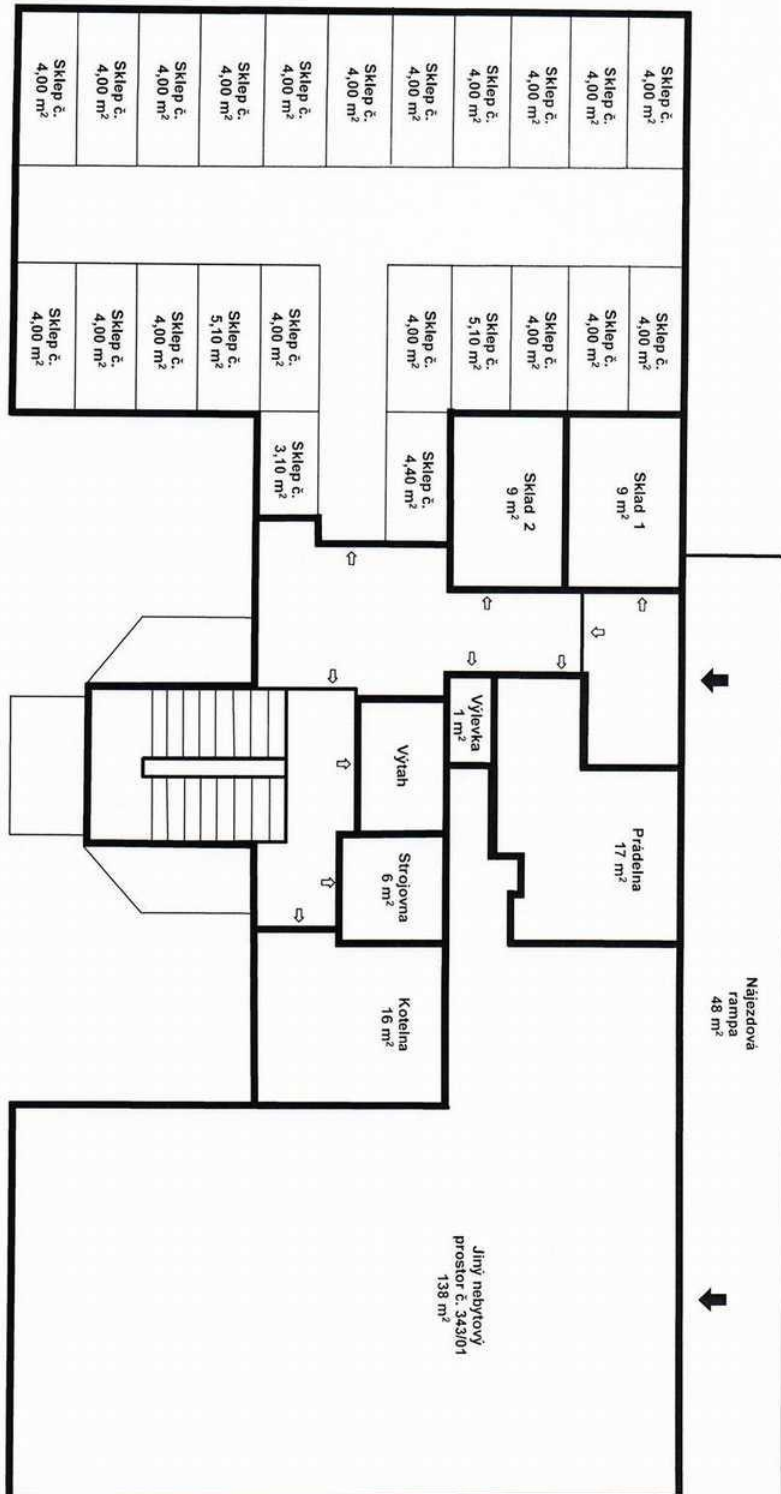
©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.



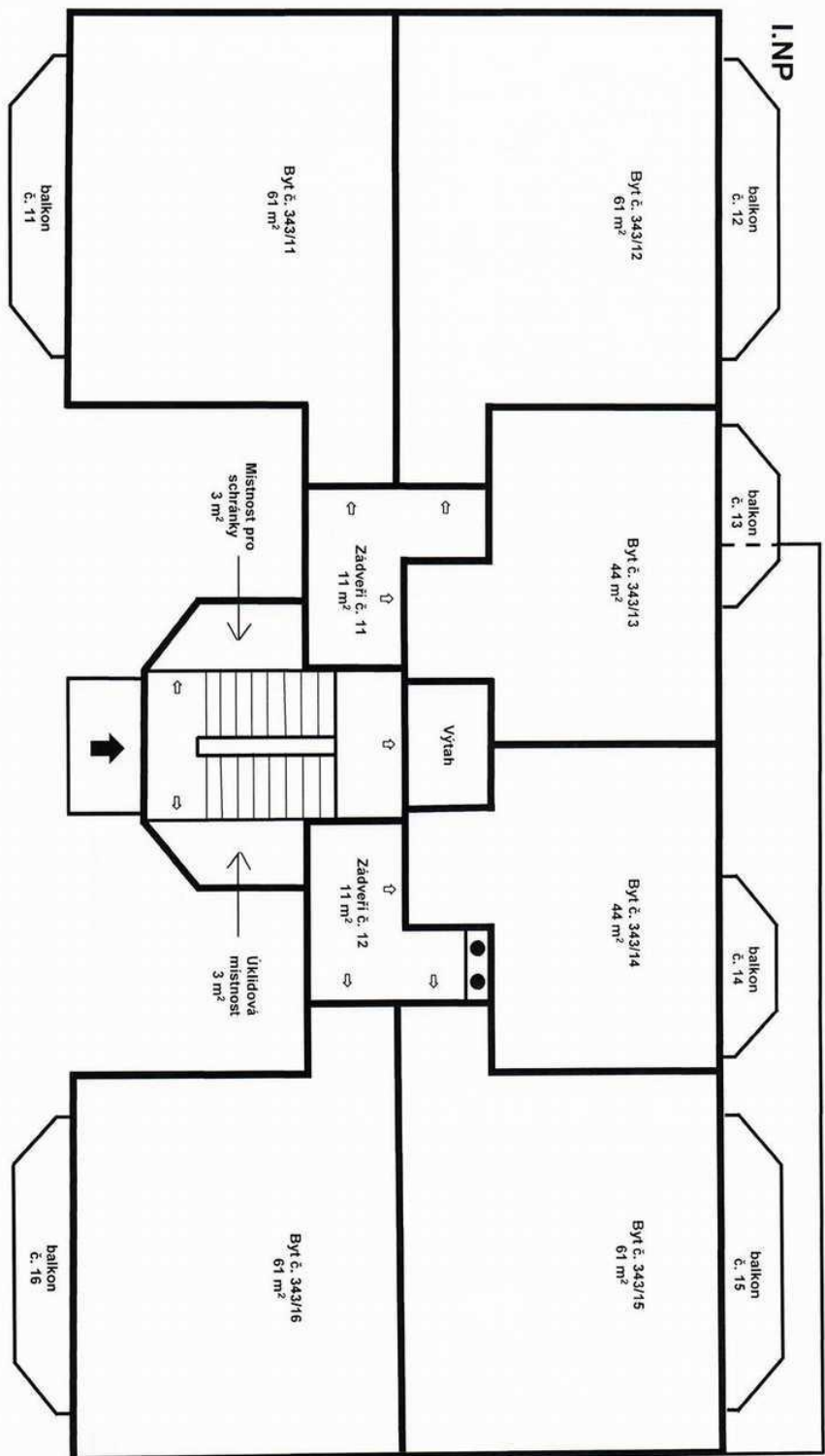
Prohlášení vlastníka budovy čp. 343 k.ú. Kvasiny

I.P.P

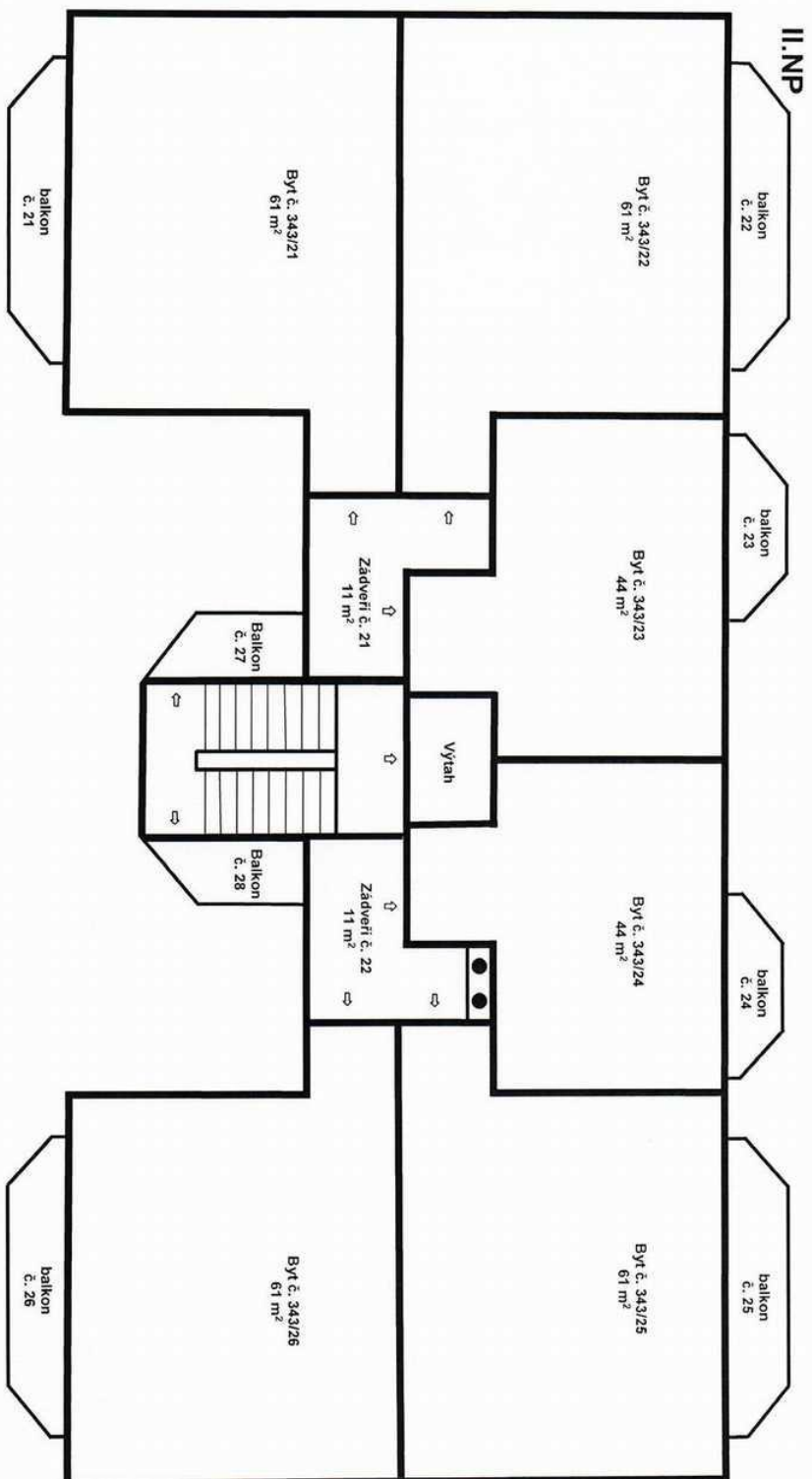




# Prohlášení vlastníka budovy čp. 343 k.ú. Kvasiny



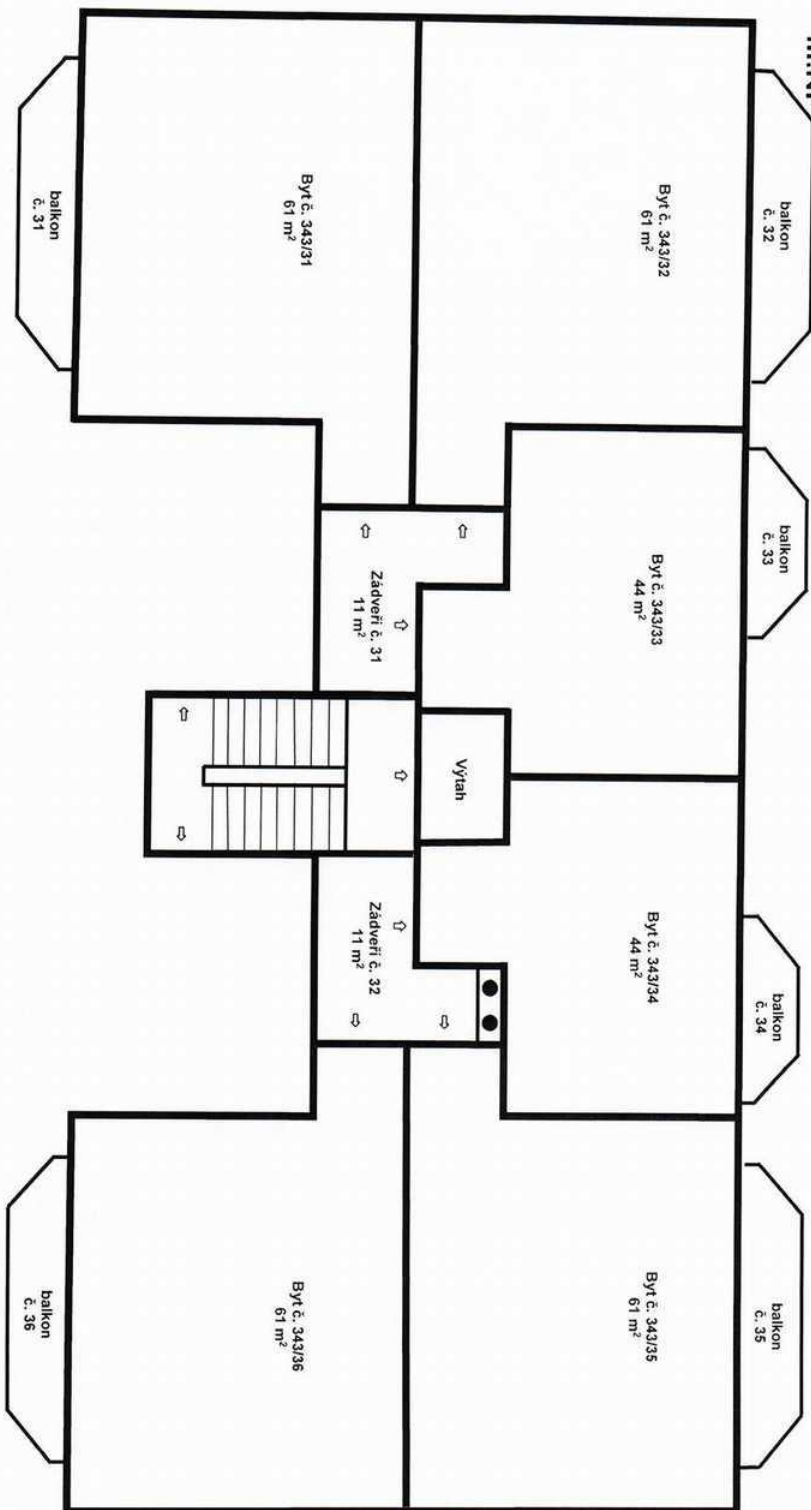
## Prohlášení vlastníka budovy čp. 343 k.ú. Kvasiny





# Prohlášení vlastníka budovy čp. 343 K.ú. Kvasiny

III.NP



Prohlášení vlastníka budovy čp. 343 k.ú. Kvasiny

IV.NP

