

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo posudku: 1538/05/2025

Číslo položky: 066473/2025

Znalec: Eva Aulichová
Šedivá hora 1033, 549 31 Hronov
45580936
+420 732 257 957
eva.aulichova@tiscali.cz, eva.aulichova@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Insolvenční správce
Ing. Jakub Harvan
Sobotecká č. p. 455
511 01 Turnov
sp. zn.: KSHK 42 INS 22228/2024

Předmět: o obvyklé ceně nemovitostí :
LV č. 101 - podíl celku - pozemek St.parc.č. 404, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e.;
LV č. 455 - podíl ve výši 1/11 vzhledem k celku - pozemek St.parc.č. 303, jehož součástí je stavba/jiná stavba bez č.p./č.e., vše v katastrálním území Martínkovice, v obci Martínkovice, v okrese Náchod.

Podle stavu ke dni: 8. 8. 2025

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 18. 8. 2025

Počet stran: 24 stran

Obsah

1. LV č. 101
2. LV č. 455 - podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku

Seznam příloh

1. List vlastnictví č. 101, k.ú. Martínkovice (stran 2)
2. List vlastnictví č. 455, k.ú. Martínkovice (stran 4)
3. Katastrální mapa (stran 1)
4. Fotodokumentace (stran 2)

Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu nemovitostí : celku - pozemku St.parc.č. 404, jehož součástí je stavba bez č.e./č.p. garáž registrované na LV č. 101 v k.ú. Martínkovice, v obci Martínkovice, v okrese Náchod, dále podílu o velikosti 1/11 vzhledem k celku na pozemku St.parc.č. 303, jehož součástí je stavba/jiná stavba bez č.e./č.p. registrované na LV č. 455 v k.ú. Martínkovice, v obci Martínkovice, v okrese Náchod, podle zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku, k datu 8.8.2025.

Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro účely stanovení obvyklé ceny nemovitostí v insolvenčním řízení, které má ve svém vlastnictví/spoluvlastnictví pan Petr Veigert.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Kontaktní osoba, pan Adamov, sdělila znalci informace ohledně tržlin na řadové garáži, dále specifikovala podíl a částečně historii stavby, která je součástí pozemku St.parc.č. 303 v k.ú. Martínkovice.

Výčet podkladů

Popis postupu při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat jsou zdroje dodané prostřednictvím zadavatele insolvenčního správce Ing. Harvana, dále kontaktní osoby pana Adamova. Listy vlastnictví dodané insolvenčním

správce Ing. Harvanem prokazující stav k 5.5.2025. Vlastní databáze prodaných nemovitostí, cenové údaje z katastru nemovitostí.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 101 a č. 455 pro k.ú. Martínkovice, prokazující stav k 5.5.2025
- informativní katastrální mapa
- místní šetření ze dne 8.8.2025 za přítomnosti pana Adamova
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené panem Adamovem

Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci. Tvořila jsem data při místním šetření, na kterém jsem osobně nemovitost prohlédla a změřila, o čemž jsem sepsala protokol. Ostatní zdroje dat – pan Adamov, vlastní databáze prodaných nemovitostí, cenové údaje. O věrohodnosti zdrojů dat není důvod pochybovat.

Nález

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno mnou dne 8.8.2025 za přítomnosti pana Adamova – kontaktní osoby pro místní šetření.

Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví č. 101 - k.ú. Martínkovice
vlastnictví pozemku St.parc.č. 404 - vlastnictví celku

Petr Veigert, nar. 30.06.1967
Nový Svět 984
512 46 Harrachov

List vlastnictví č. 455 - k.ú. Martínkovice
vlastnictví pozemku St.parc.č. 303 - vlastnictví podílu 1/11 vzhledem k celku

Petr Veigert, nar. 30.06.1967
Nový Svět 984
512 46 Harrachov

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Právní stav odpovídá předloženým dokladům z KN a skutečnému stavu nemovitosti.

Celkový popis nemovitých věcí

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitých věcí – celku pozemku St.parc.č. 404, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku na pozemku St.parc.č. 303, jehož součástí je stavba/jiná stavba bez č.p./č.e. v k.ú. Martínkovice. Jedná se o ocenění řadové vnitřní garáže přístupné z místní komunikace, která je napojena na distribuční síť elektro. Dále ocenění vlastnického podílu na pozemku St.parc.č. 303, jehož součástí je stavba kůlen, které v minulosti tvořily příslušenství k jednotlivým jednotkám - bytům umístěných v sousedících bytových domech č.p. 260, č.p. 266, č.p. 267 a č.p. 268. Dříve převážně sloužily k uskladnění paliva - uhlí a dříví. Nyní již řada částí kůlen svému účelu neslouží. Jedná se o nemovitosti nacházející se v k.ú. Martínkovice, v obci Martínkovice, v okrese Náchod. Obě nemovitosti leží ve své blízkosti.

Nemovitosti leží v širším centru obce Martínkovice.

Popis lokality

Martínkovice jsou malebná obec v Královéhradeckém kraji, nedaleko Broumova, s historií sahající až do 13. století. Leží v krajině formované starověkým jezerem a pod Broumovskými stěnami, které tvoří součást CHKO Broumovsko a nabízejí krásné turistické trasy a pískovcové útvary. Dříve významné textilní centrum, dnes se Martínkovice živí zemědělstvím a drobnou výrobou. Obcí prochází několik cyklostezek a turistických tras, a najdete zde také letiště. Martínkovice se nachází na spojnici mezi městem Broumov a obcí Božanov. Přibližně 5 km dlouhá obec Martínkovice leží jižně od Broumova. Část obce na dolním toku Martínkovického potoka tvoří ucelený soubor klasicistních usedlostí broumovského typu. V dolní části Martínkovic stojí kostel sv. Martina a Jiří. V obci funguje pošta, knihovna, kulturní zařízení. Vzdělávání je zajištěno mateřskou i základní školou, sportovní aktivity je možné provozovat na venkovním hřišti i v kryté tělocvičně. Obec Martínkovice je ideálním místem pro pěší turistiku a cykloturistiku. Turistický hraniční přechod do Polska, modrá turistická značka z Otovic do Broumovských stěn, cyklotrasa č. 4000 Stěny - červené značení (informační panel u Obecního úřadu): vede do PL, cyklotrasa Vyhlídková cesta - na konci vesnice na úpatí Broumovských stěn. Oblíbeným cílem vycházek je nedaleká chata Pod Korunou s možností občerstvení a dětským hřištěm. Martínkovice jsou jedním z výchozích bodů pro návštěvu Broumovských stěn, zejména do oblasti Kamenné brány a Božanovského Špičáku. V 5,2 km vzdáleném Broumově se nachází veškerá občanská vybavenost - SŠ, ZŠ, oblastní nemocnice, zdravotní zařízení, ad. Vyšší správní centrum - bývalé okresní město Náchod leží JZ, ve vzdálenosti 35 km. Martínkovice jsou dostupné autobusovou dopravou, nejbližší vlakové spojení je z Broumova. Dopravní dostupnost dobrá, přístup výborný z komunikace. Pracovní příležitosti jsou v obci omezené, převážně v zemědělství, v Broumově průměrné.

Podrobnosti o výměrách, stáří a technickém stavu jsou uvedeny v příslušných částech znaleckého posudku, u každé z hodnocených položek.

Posudek

Porovnávací metoda

Určení tržní hodnoty

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

1. LV č. 101

NÁLEZ

Oceňovaná nemovitost pozemek St.parc.č. 404, jehož součástí je řadová vnitřní garáž bez č.e./č.p. (třetí zleva) se stáním pro jeden osobní automobil. Pozemek St.parc.č. 404 - zastavěná plocha a nádvoří je o celkové výměře 47 m². Pozemek St.parc.č. 404 skutečně zastavěný stavbou garáže je o výměře 22 m². Ostatní plocha je před garáží a je zatravněná. Garáž byla postavena přibližně v roce 1975. Objekt je zděný, obdélníkového půdorysu, se střechou plochou. Příjezd na St.parc.č. 404 je z komunikace parc.č. 1925/1 ve vlastnictví obce Martínkovice.

Dle sdělení kontaktní osoby pana Adamova začaly obvodové stěny garáže asi před 4 lety na všech řadových garážích, i na té oceňované, praskat a objevují se trhliny viz.foto příloha. Žádné vnější vlivy tuto skutečnost nezapříčinily (např. průjezd těžkou technikou, povodeň apod.). O příčině těchto trhlin můžeme jen spekulovat. Možností se nabízí seismická aktivita, mělce založené základy, či blízkost potoka Březinka a nebo jejich kombinace. Nutno posoudit statikem.

Stavebně technický stav garáže by byl vzhledem ke stáří uspokojivý, kromě v nedávné době vzniklých trhlin na nosném zdivu. Objekt má běžnou údržbu.

St.parc.č. 404 - zastavěná plocha a nádvoří	47 m ²
Zastavěná plocha stavby	22 m ²
Obestavěný prostor stavby	54 m ³
Stáří	50 let

Konstrukce a vybavení

Stavba má běžné betonové základy odizolované proti vodě a zemi vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné tl. 30 cm, stropy standardního provedení s rovným podhledem a jsou tvořeny konstrukcí ploché střechy, střecha plochá, krytina a klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, omítky standardního provedení vápenocementové vnitřní, vnější omítky břizolitová, vrata typizovaná plechová sklopná, elektroinstalace světelná s podružným elektroměrem, podlaha betonová mazanina částečně popraskaná. Zdivo kolem zárubní, zadní část obvodového zdiva a v přední části v místě atiky popraskané.

Stavebně technický stav stavby - garáže je díky trhlinám ve zhoršeném stavu - nutno posoudit statikem.

Silné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- žádná nabídka prodeje garáže v téže lokalitě
- vlastnictví pozemku a stavby je shodné
- leží poblíž bytových domů

Slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- stavebně technický stav garáže je zhoršený - popraskané zdivo

Srovnatelné nemovité věci

1. Garáž, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 481

Prodejní cena:	15 000,- Kč
Prodej:	3/2024, V-1470/2024-605
Adresa:	Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 481, 550 01 Broumov

Řadová zděná garáž vnitřní, pocházející cca z roku 1970, umístěna poblíž bytových domů - Polákovy domy, v garáži zavedena elektřina. Stav dobrý - problémová lokalita. Pozemek o výměře 25 m².

Pro porovnání cen uvažuji u oceňované nemovitosti pouze zastavěný pozemek stavbou garáže. Nezastavěný pozemek - zbylá výměra pozemku nemá pozitivní vliv na obvyklou cenu.



2. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 462

Prodejní cena: 130 000,- Kč

Prodej: 9/2024, V-5176/2024-605

Adresa: k.ú. Velká Ves u Broumova, obec Broumov, St.parc.č. 462 - 21 m² a St.parc.č. 489 - 26 m²

Řadová zděná garáž vnitřní, pocházející cca z roku 1972, umístěna poblíž bytových domů - Polákovy domy, v garáži zavedena elektřina. Stav dobrý. Pozemek o výměře 24 m².

Pro porovnání cen uvažuji u oceňované nemovitosti pouze zastavěný pozemek stavbou garáže. Nezastavěný pozemek - zbylá výměra pozemku nemá pozitivní vliv na obvyklou cenu.



3. Garáž, k.ú. Broumov, St.parc.č. 1338

Prodejní cena: 295 000,- Kč

Prodej: 9/2024, V-5315/2024-605

Adresa: Broumov, St.parc.č. 1338, 550 01 Broumov

Řadová zděná garáž vnitřní, pocházející cca z roku 1970, umístěna poblíž bytových domů - Kolonie 5. května, v garáži zavedena elektřina. Stav dobrý. Pozemek o výměře 22 m².

Pro porovnání cen uvažuji u oceňované nemovitosti pouze zastavěný pozemek stavbou garáže. Nezastavěný pozemek - zbylá výměra pozemku nemá pozitivní vliv na obvyklou cenu.



4. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 463

Prodejní cena: 30 000,- Kč

Prodej: 11/2024, V-6623/2024-605

Adresa: k.ú. Velká Ves u Broumova, obec Broumov, St.parc.č. 463

Řadová zděná garáž vnitřní, pocházející cca z roku 1972, umístěna poblíž bytových domů - Polákovy domy, v garáži zavedena elektřina. Stav dobrý. Pozemek o výměře 29 m².

Pro porovnání cen uvažuji u oceňované nemovitosti pouze zastavěný pozemek stavbou garáže. Nezastavěný pozemek - zbylá výměra pozemku nemá pozitivní vliv na obvyklou cenu.



5. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 490

Prodejní cena: 30 000,- Kč

Prodej: 11/2024, V-6755/2024-605

Adresa: k.ú. Velká Ves u Broumova, obec Broumov, St.parc.č. 490

Řadová zděná garáž vnitřní, pocházející cca z roku 1972, umístěna poblíž bytových domů - Polákovy domy, v garáži zavedena elektřina. Stav dobrý. Pozemek o výměře 27 m².

Pro porovnání cen uvažuji u oceňované nemovitosti pouze zastavěný pozemek stavbou garáže. Nezastavěný pozemek - zbylá výměra pozemku nemá pozitivní vliv na obvyklou cenu.



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Garáž, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 481		
Cena nemovité věci (CN)	15 000,- Kč	
Plocha (P)	25,00 m ²	
<i>K_{místa}</i>	0,96	lepší k.ú. Velká Ves u Broumova, Polákovy domy
<i>K_{časový}</i>	1,04	3/2024
<i>K_{vybav.}</i>	1,00	standardní
<i>K_{dostupnost}</i>	0,96	lepší
<i>K_{elektrína}</i>	1,00	ano
<i>K_{vlastnictví}</i>	1,00	stejně
<i>K_{technický stav}</i>	0,85	lepší
<i>K_{problémové obyvatelstvo}</i>	1,25	ano
Jednotková cena za m ² (JC)	611,02 Kč	

2. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 462		
Cena nemovité věci (CN)	130 000,- Kč	
Plocha (P)	47,00 m ²	
<i>K_{místa}</i>	0,96	lepší k.ú. Velká Ves u Broumova, Polákovy domy
<i>K_{časový}</i>	1,04	9/2024
<i>K_{vybav.}</i>	1,00	standardní
<i>K_{dostupnost}</i>	0,96	lepší
<i>K_{elektrína}</i>	1,00	ano
<i>K_{vlastnictví}</i>	1,00	osobní
<i>K_{technický stav}</i>	0,85	lepší
<i>K_{problémové obyvatelstvo}</i>	1,25	problémové
Jednotková cena za m ² (JC)	2 816,76 Kč	

3. Garáž, k.ú. Broumov, St.parc.č. 1338		
Cena nemovité věci (CN)	295 000,- Kč	
Plocha (P)	22,00 m ²	
<i>K_{místa}</i>	0,85	lepší k.ú. Broumov, Kolonie 5. května
<i>K_{časový}</i>	1,04	9/2024
<i>K_{vybav.}</i>	1,00	standardní
<i>K_{dostupnost}</i>	0,92	lepší
<i>K_{elektrína}</i>	1,00	ano
<i>K_{vlastnictví}</i>	1,00	osobní
<i>K_{technický stav}</i>	0,85	lepší
<i>K_{problémové obyvatelstvo}</i>	1,00	ne
Jednotková cena za m ² (JC)	9 269,54 Kč	

4. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 463		
Cena nemovité věci (CN)	30 000,- Kč	

Plocha (P)	29,00 m ²	
K _{mista}	0,96	lepší k.ú. Velká Ves u Broumova, Polákovy domy
K _{časový}	1,04	11/2024
K _{vybav.}	1,00	standardní
K _{dostupnost}	0,96	lepší
K _{elektrina}	1,00	ano
K _{vlastnictví}	1,00	osobní
K _{technický stav}	0,85	lepší
K _{problémové obyvatelstvo}	1,25	problémové
Jednotková cena za m ² (JC)	1 053,48 Kč	

5. Garáže, k.ú. Velká Ves u Broumova, St.parc.č. 490		
Cena nemovité věci (CN)	30 000,- Kč	
Plocha (P)	27,00 m ²	
K _{mista}	0,96	lepší k.ú. Velká Ves u Broumova, Polákovy domy
K _{časový}	1,04	11/2024
K _{vybav.}	1,00	standardní
K _{dostupnost}	0,96	lepší
K _{elektrina}	1,00	ano
K _{vlastnictví}	1,00	osobní
K _{technický stav}	0,85	lepší
K _{problémové obyvatelstvo}	1,25	problémové
Jednotková cena za m ² (JC)	1 131,52 Kč	

kde $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybav.} \times K_{dostupnost} \times K_{elektrina} \times K_{vlastnictví} \times K_{technický\ stav} \times K_{problémové\ obyvatelstvo})$

Minimální jednotková cena za m ²		611,02 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 5$	2 976,46 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		9 269,54 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 976,46 Kč
Plocha	P	22,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	65 482,12 Kč
Porovnávací hodnota		65 000,00 Kč

2. LV č. 455 - podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku

NÁLEZ

Oceňovaná nemovitost pozemek St.parc.č. 303, jehož součástí je jiná stavba bez č.e./č.p. Tato stavba byla dle pamětníků postavena přibližně v letech 1900-1920. Přesné stáří není známo. Jedná se o jednoduchou stavbu kůlen, která je rozdělena dřevěnými, v části i zděnými příčkami na samostatné úseky, kde každý úsek je se samostatným vstupem. Tyto prostory se v

dřívější době využívali jako sklad paliva jednotlivých vlastníků, či nájemníků bytů v přilehlých bytových domech č.p. 260, č.p. 266, č.p. 267 a č.p. 268. Nyní svému účelu již neslouží, některé z nich jsou spíše využívány jako skladovací prostory, některé jsou již zcela opuštěné.

Stavba má půdorys ve tvaru písmene „T“, konstrukce je tvořena z vyzdřených pilířů a vyzdřeného štítového a zadního zdiva, dále s částí vyzdřeného zdiva v severovýchodní čelní části půdorysu, kde byla údajně v minulosti márnice. Mezi zděnými pilíři a obvodovými zdmi je převážně dřevěná výplň stěn, stavba je se střešou sedlovou. Přístup je z pozemku parc.č. 652/1, který je ve vlastnictví obce Martínkovice.

Stavebně technický stav stavby je různorodý - severozápadní část půdorysu stavby je v dobrém stavu, jsou zde v posledních letech provedeny udržovací práce, které se týkaly obnovení jednotného opláštění dřevem včetně nátěrů a položení nové střešní krytiny včetně oplechování a klempířských konstrukcí. Jihovýchodní část půdorysu je v horším technickém stavu - dřevěné výplně jsou s letitým nátěrem, část dveří a stěny ve východní části půdorysu propadlá, střešní krytina dožívá - vše zřejmé z fotodokumentace.

Stavebně technický stav je vzhledem ke stáří uspokojivý a odpovídá stáří objektu. Objekt má v části zhoršenou údržbu.

St.parc.č. 303 - zastavěná plocha a nádvoří	182 m ²
Zastavěná plocha stavby	182 m ²
Obestavěný prostor stavby	562 m ³
Stáří přibližné	110 let

Konstrukce a vybavení

Stavba má běžné základy pod zděnými pilíři a zděným zdivem, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, výplňové stěny dřevěné jednostranně opláštěné dřevem s nátěrem, bez stropů - je tvořen krovem sedlové střechy s mírným spádem, krytina na SZ části půdorysu pískovaná lepenka včetně klempířských konstrukcí vč.žlabů a svodů, na JV a V části plechová bez klempířských konstrukcí, žlabů a svodů, bez omítek, podlaha hliněná, bez elektroinstalace, vrata dřevěná. Standard částečně podstandardní - chybějící konstrukce.

Silné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- vlastnictví pozemku a stavby je shodné
- leží poblíž bytových domů

Slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- stavebně technický stav kůlen je v části půdorysu zhoršený
- neatraktivní nemovitost
- vlastnictví podílu vzhledem k celku

Srovnatelné nemovité věci

1. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 1/22

Prodejní cena: 4,- Kč

Prodej: 3/2025, V-1497/2025-605

Adresa: Martínkovice, St.parc.č. 303, 549 73 Martínkovice

Kolna St.parc.č. 303 kombinace zděného zdiva s výplní s dřevěným opláštěním - vlastnictví podíl 1/22 vzhledem k celku. Pochází přibližně z let 1900 - 1920, prodává se téměř vždy s bytem v sousedících bytových domech. Stav vzhledem ke stáří uspokojivý. Pozemek o výměře 182 m².

Budu uvažovat podíl 1/22 tzn. 8,27 m² - přepočítáno na m² pro možnost porovnání.

2. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 3/44

Prodejní cena: 100,- Kč

Prodej: 3/2025, V-1451/2025-605

Adresa: Martínkovice, St.parc.č. 303, 549 73 Martínkovice

Kolna St.parc.č. 303 kombinace zděného zdiva s výplní s dřevěným opláštěním - vlastnictví podíl 1/22 vzhledem k celku. Pochází přibližně z let 1900 - 1920, prodává se téměř vždy s bytem v sousedících bytových domech. Stav vzhledem ke stáří uspokojivý. Pozemek o výměře 182 m².

Budu uvažovat podíl 3/44 tzn. 12,41 m² - přepočítáno na m² pro možnost porovnání.

3. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 1/11

Prodejní cena: 11.416,- Kč

Prodej: 7/2022, V-4762/2022-605

Adresa: Martínkovice, St.parc.č. 303, 549 73 Martínkovice

Kolna St.parc.č. 303 kombinace zděného zdiva s výplní s dřevěným opláštěním - vlastnictví podíl 1/22 vzhledem k celku. Pochází přibližně z let 1900 - 1920, prodává se téměř vždy s bytem v sousedících bytových domech. Stav vzhledem ke stáří uspokojivý. Pozemek o výměře 182 m².

Budu uvažovat podíl 1/11 tzn. 16,55 m² - přepočítáno na m² pro možnost porovnání.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 1/22		
Cena nemovité věci (CN)	4,- Kč	
Plocha (P)	8,27 m ²	
K _{místa}	1,00	stejně
K _{časový}	1,00	3/2025
K _{vybav.}	1,00	stejně
K _{dostupnost}	1,00	stejná
K _{elektrína}	1,00	ne
K _{vlastnictví}	1,00	prodej podílu 1/22 - stejně
Jednotková cena za m ² (JC)	0,48 Kč	

2. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 3/44		
Cena nemovité věci (CN)	100,- Kč	
Plocha (P)	12,41 m ²	
K _{místa}	1,00	stejně
K _{časový}	1,00	3/2025
K _{vybav.}	1,00	stejně
K _{dostupnost}	1,00	stejná
K _{elektrína}	1,00	ne
K _{vlastnictví}	1,00	prodej podílu 3/44 - stejně
Jednotková cena za m ² (JC)	8,06 Kč	

3. Stavba bez č.p./č.e., k.ú. Martínkovice, St.parc.č. 303 - podíl 1/11		
Cena nemovité věci (CN)	11 416,- Kč	
Plocha (P)	16,55 m ²	
K _{mista}	1,00	stejně
K _{časový}	1,17	7/2022- horší
K _{vybav.}	1,00	stejně
K _{dostupnost}	1,00	stejná
K _{elektrina}	1,00	ne
K _{vlastnictví}	1,00	prodej podílu 1/11 - stejné
Jednotková cena za m ² (JC)	807,05 Kč	

kde $JC = (CN / P) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybav.} \times K_{dostupnost} \times K_{elektrina} \times K_{vlastnictvi})$

Minimální jednotková cena za m ²		0,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	271,86 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		807,05 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	271,86 Kč
Plocha	P	16,55 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	4 499,28 Kč
Porovnávací hodnota podílu 1/11 vzhledem k celku		4 500,00 Kč

Rekapitulace

- | | |
|--|--------------|
| 1. LV č. 101 | 65 000,00 Kč |
| 2. LV č. 455 - podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku | 4 500,00 Kč |

Obvyklá cena celkem 69 500,00 Kč

Cena slovy: šedesátdevětisícpětset Kč

Odůvodnění

Výsledkem ocenění má být obvyklá cena výše citovaných nemovitostí a to pozemku St.parc.č. 404, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a dále podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku na pozemku St.parc.č. 303, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. nacházející se v k.ú. a obci Martínkovice, v okrese Náchod.

Nemovitosti se nacházejí v menší obci Martínkovice u Broumova. V místě a okolí je

vyrovnaná nabídka s poptávkou. Velké specifikum ohledně stanovení obvyklých cen výše citovaných nemovitostí je lokalita, ve které se výše citované nemovitosti nacházejí a tou je broumovský výběžek. Jedná se o odloučené, pohraniční území s nedostatkem pracovních příležitostí, což se odráží v celkové zaměstnanosti a ekonomické síle obyvatelstva. Tyto vlivy se odráží ve výši ceny. Lze konstatovat, že v okrese Náchod jsou právě ceny nemovitostí v broumovském výběžku ve srovnání s ostatními regiony okresu Náchod jedny z nejnižších. Nemovitosti v místě jsou dobře konkurenceschopné, jelikož garáž a spoluvlastnický podíl na kůlně se nachází v blízkosti bytových domů. Je zde více bytů a vlastníci bytů často potřebují další úložné prostory, či vlastnit garáž. Lokalita je dobře dostupná, která však leží v pohraničí. V rámci přiměřené lokality eviduji realizované prodeje nemovitostí v podobném technickém stavu a vybavení. Oceňované nemovitosti splňují tyto kritéria. Pro porovnání jsem použila údaje ze skutečně zrealizovaných prodejů garáží a prodejů spoluvlastnických podílů na kůlně v porovnatelných lokalitách v uplynulých 16 měsících. V daných případech existuje dostatečné množství vzorků pro porovnání, proto byla obvyklá cena určena na základě přímého porovnání s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu stavby, k poloze, k typu vlastnictví, k možnosti využití, napojení na inženýrské sítě apod.

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Oslovení realitních kanceláří, výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně seřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. V souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.

Závěr

Citace zadané odborné otázky

Účelem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovitostí.

Odpověď

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklá cena nemovitostí : celku - pozemku St.parc.č. 404, jehož součástí je stavba bez č.e./č.p. garáž registrované na LV č. 101 v k.ú. Martínkovice, v obci Martínkovice, v okrese Náchod, dále podílu o velikosti 1/11 vzhledem k celku na pozemku St.parc.č. 303, jehož součástí je stavba/jiná stavba bez č.e./č.p. registrované na LV č. 455 v k.ú. Martínkovice, v obci

Martínkovice, v okrese Náchod, podle zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku, k datu 8.8.2025.

- | | |
|--|--------------|
| 1. LV č. 101 | 65 000,00 Kč |
| 2. LV č. 455 - podíl o velikosti 1/11 vzhledem k celku | 4 500,00 Kč |

Obvyklá cena celkem

69 500,00 Kč

Cena slovy: šedesátdevěttisícpětset Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem fakturou č. 29/2025.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25.10.1996 č.j. Spr. 2616/96 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066473/2025

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 1538/05/2025.

V Hronově, 18. 8. 2025

Eva Aulichová
Šedivá hora 1033
549 31 Hronov
+420 732 257 957