

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky ve znaleckém deníku: 740-35/2024

číslo položky v evidenci znalce: 073590/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68 na parcele č. st. 67 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67, č. 166/3 a č. 3096, vše v obci Mokré a k.ú. Mokré, pro účely zamýšleného prodeje nemovitostí v insolvenčním řízení.

Znalec:

Ing. Radek Nekvinda
Žamberecká 54
517 54 Vamberk
telefon: 731 902 161
e-mail: info@realitynekvinda.cz
IČ: 738 46 066

Zadavatel:

Mgr. et Mgr. Jan Parma
Insolvenční správce
Rašínova 103/2
602 00 Brno

Počet stran: 57 + 17

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 17.09.2024

Vyhotoveno: Ve Vamberku 26.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68 na parcele č. st. 67 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67, č. 166/3 a č. 3096, vše v obci Mokré a k.ú. Mokré, pro účely zamýšleného prodeje nemovitostí v insolvenčním řízení.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68 na parcele č. st. 67 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67, č. 166/3 a č. 3096, vše v obci Mokré a k.ú. Mokré, pro účely zamýšleného prodeje nemovitostí v insolvenčním řízení, ke dni místního šetření ze dne 17.09.2024, na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. et. Mgr. Jana Parmy, sídlem Rašínova 130/2, Brno.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.09.2024 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitostí, pana Brože, zpřístupněny veškeré nemovitosti a jejich součásti a příslušenství.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. LV č. 290 pro k.ú. Mokré ze dne 04.09.2024
2. Snímek katastrální mapy - z nahlížení do KN ze dne 18.9.2024
3. Informace a výměry získané při místním šetření ze dne 17.09.2024
4. Databáze zpracovatele o realizovaných prodejích nemovitostí v regionu
5. Nabídka nemovitostí k prodeji na realitních portálech
6. Znalecký posudek č. 3009-8/2019, Ing. Pavel Novák, Lokot 68
7. Informace o realizovaných prodejích nemovitostí v regionu – Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou
8. Informace o nebezpečí povodně – Nemoreport.cz
9. Teorie oceňování nemovitostí – prof. Ing. Albert Bradáč, CSc.
10. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, vč. příslušné vyhlášky č. 434/2023 Sb.
11. Územní plán obce Mokré

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro ocenění porovnáním byly převzaty z vlastní databáze znalce z realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí a 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. Dále byly použity veřejně dostupné nabývací listiny k realizovaným prodejům porovnatelných nemovitostí v regionu, získané na katastrálním pracovišti v Rychnově nad Kněžnou. Dále byly pro porovnání použity nabídky prodejů nemovitostí, dostupné na veřejně přístupných realitních portálech, zejména Sreality.cz, který je největším a nejvyužívanějším portálem s nabídkou nemovitostí k prodeji v ČR. V případě použití nabídek nemovitostí k prodeji z realitních portálů bude zdroj dat zohledněn v porovnání. Dále byly přítomnými při místním šetření vyjmenovány provedené stavební práce a úpravy na oceňovaných nemovitostech. Sdělené technické a historické údaje účastníkem při místním šetření byly v rámci možností ověřeny na místě vizuálně, není důvod je zpochybňovat.

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 zdůvodnění 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, ocenění 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. a č. 434/2023 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 a je povinně vyžadována prováděcí vyhláškou o zákonu 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. Takto stanovená cena se přiměřeně upraví o opotřebení. Případně je možno použít „vyhláškovou 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, starších nemovitostí bývá obvykle velmi vzdálená od tržních hodnot.

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. Pro oceňování rodinných domů se tato metoda obvykle nepoužívá, jelikož tyto nejsou běžně pořizovány za účelem pronájmu.

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

Předmětem tohoto znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68, způsob využití rodinný dům, v části obce Mokré, dům je součástí parcely č. st. 67, včetně parcely č. st. 67, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 809 m² a parcely ve funkčním celku parc. č. 166/3, zahrada, o výměře 508 m², vše v obci a k.ú. Mokré a dále samostatné parcely č. 3096, trvalý travní porost, o výměře 1.800 m², taktéž v k.ú. Mokré. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 290 pro obec a k.ú. Mokré, vedeném u Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj. V oddíle C LV č. 290 pro k.ú. Mokré je zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Hypoteční banky a.s., včetně souvisejícího zákazu zatížení nemovitostí jiným zástavním právem a dále je v oddíle D stejného LV zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji a Rozhodnutí o úpadku, tato uvedená omezení vlastnického práva nejsou v ocenění zohledněny, předpokládá se jejich odstranění v rámci případného prodeje.

Ocenění je prováděno pro účely zamýšleného prodeje oceňovaných nemovitostí v rámci insolvenčního řízení, na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. et. Mgr. Jana Parmy, sídlem Rašínova 130/2, Brno. Místní šetření se zaměřením bylo provedeno dne 17.09.2024 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitostí, pana Brože.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Mokré, v okrese Rychnov nad Kněžnou, v Královéhradeckém kraji, na rozmezí okresů Rychnov nad Kněžnou a Hradec Králové, cca 23 km SZ od okresního města a cca 18 km SV od krajského města. Obec Rohenice leží cca 10 km jihozápadně od Dobrušky, kterou prochází silnice I. tř. č. 14 z Náchoda na Rychnov nad Kněžnou, a cca 12 km severovýchodně od Třeběchovic pod Orebem, kterými prochází silnice I. tř. č. 11 z Hradce Králové na Vamberk a Šumperk. Obec Mokré leží poblíž silnice č. 298 z Opočna na Třeběchovice p. Orebem, u vedlejší komunikace ze silnice č. 298 směrem na České Meziříčí, vzdálenost do Opočna cca 5 km, do Českého Meziříčí cca 3 km. Obec Mokré je malá obec s velmi omezenou obč. vybaveností, v obci pouze obecní úřad a autobusová doprava, nejbližší železniční zastávka cca 3 km v Městci, na trati Nové Město nad Metují – Třeběchovice p. Orebem, v obci dostupné veškeré IS - elektřina, vodovod, oddílná kanalizace i plyn. V obci nejsou dostupné žádné zásadní pracovní příležitosti, základní obč. vybavenost dostupná cca 3 km v České Meziříčí, široká vybavenost potom cca 5 km v Opočně nebo cca 10 km v Dobrušce nebo 12 km v Třeběchovicích pod Orebem, veškerá potom cca 20 km v Hradci Králové, kde je k dispozici široká nabídka pracovních příležitostí, průmyslový areál Škoda Kvasiny a navazující provozy cca 18 km. Nezaměstnanost dlouhodobě v regionu minimální, poptávka po rezidenčních nemovitostech v posledním roce až roce a půl stagnuje z důvodu vysokých úrokových sazeb a vysokých cen energií, v posledních měsících lze pozorovat oživení realitního trhu.

Dům čp. 68 se nachází v okrajové severní části obce Mokré, na konci slepé ulice, odbočující z výpadevé komunikace na České Meziříčí směrem k bývalému statku u domu čp. 67, dům čp. 68 leží jako třetí poslední po pravé straně této slepé ulice, za domem čp. 69 a proti domu čp. 66. Centrum obce cca 500 m, autobusová zastávka cca 500 m, nejbližší železniční stanice cca 4 km v Městci. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci, plyn na hranici pozemku (HUP) bez přípojky do domu. Přístup zpevněný z veřejné komunikace parc. č. 166/8, ost. plocha, ost. komunikace, ve vlastnictví Obce Mokré, IS zavedeny z přilehlé komunikace, přístup a IS bez rizika.

Nemovitosti budou oceněny v několika krocích, v prvním kroku cenou zjištěnou, která je uvažována jako doplňková, dále věcnou hodnotou a konečně bude odhadnuta cena obvyklá nemovitostí, případně 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. Pro samostatný pozemek parc. č. 3096 nebude použita metoda věcné hodnoty, na pozemku nejsou žádné stavby. Následně budou zváženy všechny podstatné okolnosti, mající vliv na cenu obvyklou či tržní hodnotu a bude provedena závěrečná analýza.

Vlastnické a evidenční údaje

David Brož, č. p. 68, 517 71 Mokré, LV: 290, podíl: 1 / 2

Nad'a Volfová, Kpt. Jaroše 59, 434 01 Most, LV: 290, podíl: 1 / 2

Obsah

Oddíl 4.1. RD čp. 68 včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré

Oddíl 4.2. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Oddíl 4.1.

Ocenění domu čp. 68 včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré

Předmětem ocenění v tomto oddíle je odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68, způsob využití rodinný dům, v části obce Mokré, dům je součástí parcely č. st. 67, včetně parcely č. st. 67, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 809 m² a parcely ve funkčním celku parc. č. 166/3, zahrada, o výměře 508 m², vše v obci a k.ú. Mokré, včetně všech součástí a příslušenství, včetně vedlejších staveb a venkovních úprav. Ocenění bude provedeno v několika krocích, v prvním kroku cenou zjištěnou, která je uvažována jako doplňková, dále věcnou hodnotou, která je taktéž spíše doplňující a konečně bude odhadnuta cena obvyklá nemovitostí, případně tržní hodnota, na základě porovnání s jinými porovnatelnými nemovitostmi.

4.1.1. CENA ZJIŠTĚNÁ

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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obsah

1. Parcely č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD čp. 68 Mokré
 - 1.3. Hospodářská část RD
 - 1.4. Kolna u stodoly
 - 1.5. Dílna
 - 1.6. Garáž
 - 1.7. Trvalé porosty parcela č. 166/3

Adresa předmětu ocenění: Mokré 68
517 71 Mokré
LV: 290
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Mokré
Katastrální území: Mokré
Počet obyvatel: 179
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,305,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Počet obyvatel 179 k roku 2023.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Malá obec bez obč. vybavenosti, nejblíže města Opočno cca 5 km, České Meziříčí 3 km, uvažována střední míra znaku.	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci elektřina, vodovod, plyn i kanalizace.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci jen autobusová doprava.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - V obci není dostupná žádná základní obč. vybavenost.	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 349,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Poptávka po rezidenčních nemovitostech v regionu vyšší než nabídka a to dlouhodobě, nicméně v posledním roce až roce a půl výrazně stagnuje s ohledem na horší energetickou a ekonomickou situaci a vysoké úrokové sazby. S ohledem na polohu v obci bez obč. vybavenosti uvažována poptávka mírně nižší než nabídka.	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Stavba je součástí pozemku.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu, 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí rezidenční zástavba venkovského typu.	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Okrajová část obce.	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - V místě dostupná elektřina, vodovod, kanalizace a plyn, dostupné všechny sítě v obci. .	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Centrum obce cca 500 m, poměrně dobrá dostupnost.	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci, parkování na pozemku.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná	II	-0,01

dostupnost centra obce - Autobusová zastávka cca 500 m, dostupnost do centra dobrá, použita nejnižší hodnota znaku.

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - S ohledem na umístění v průmyslovém regionu dlouhodobě nezaměstnanost minimální.	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Parcely č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré

1.1. Pozemky

Dům čp. 68 je součástí parcely č. st. 67, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 809 m², ve funkčním celku parc. č. 166/3, zahrada, o výměře 508 m², vše v obci a k.ú. Mokré. Pozemky tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením, pozemek jako celek je rovinatý, přístup zpevněný s možností parkování na pozemku, zavedena elektřina, vodovod a kanalizace, plyn na hranici pozemku bez přípojky do domu, pozemek je oplocený. Na pozemku parc. č. 166/3 několik ovocných stromů a okrasných porostů.

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,317,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,317,00) / 1\,317,00 = \mathbf{0,952}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Rovinatý pozemek.	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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	349,-	1,009		352,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 67	809	352,14	
	Redukční koeficient R = 0,952			335,24	271 209,16
§ 4 odst. 1	zahrada	166/3	508	352,14	
	Redukční koeficient R = 0,952			335,24	170 301,92
Stavební pozemky - celkem			1 317		441 511,08

1.2. RD čp. 68 Mokré

Rodinný dům čp. 68 v k.ú. Mokré, v části obce Mokré, představuje bývalé hospodářské stavení, sestávající z obytné jihozápadní přední části a navazující severovýchodní původní hospodářské části pod společným zastřešením. Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, o dvou bytových jednotkách. K domu dále náleží navazující stodola s kolnou, dílna a garáž se dvěma stánkami a dále venkovní úpravy. Na dílnu navazují přístřešky již vyššího stáří a podstandardního provedení, neuvažovány do ocenění. Pro účely ocenění cenou zjištěnou bude hlavní stavba rozdělena na obytnou část, která bude oceněna jako rodinný dům a hospodářskou část, která bude oceněna zvlášť jako vedlejší stavba nebo hospodářská stavba.

Obytná jihozápadní část je nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží a obytným podkrovím s rizalitem po celé délce obytné části ve směru do dvora. Stavba je tradičně zděná z cihelného zdiva tl. 450 mm, stropní kce v I. NP převážně klenbová, v menší míře dřevěná trámová s rovným podhledem, v II. NP dřevěná trámová, střecha sedlová s tradičním vázaným krovem s ležatou stolicí, krytina keramické tašky, nad rizalitem falcovaný pozink plech, osazeny pozink žlaby a svody, osazen hřebenový hromosvod. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější vápenocementové hladké, okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné do dřevěných a kovových zárubní, podlahy betonové v I. NP, podl. krytiny převážně laminové plovoucí a textilní, na chodbě teracová dlažba, v koupelně keramická dlažba a obklad, ve verandě teracová dlažba, schodiště do podkroví teracové. Vytápění ústřední do radiátorů s kotlem na tuhá paliva a záložním starším elektrokotlem, plus kamna na tuhá paliva v I. NP, ohřev TUV el. bojler v každém podlaží.

Vnitřní dispozice a uspořádání: vstupní veranda ze dvora, chodba, po pravé straně pokoj s přípravou na budoucí kuchyň, po levé straně dva navazující pokoje s okny do štítu, v zadní části chodby schodiště do podkroví s komorou pod schodištěm, vpravo za schodištěm samostatné WC s horní nádržkou a koupelna s rohovou vanou, za koupelnou technická místnost s keramickým obkladem. V II. NP potom chodba, ve směru do štítu dva pokoje, uprostřed kuchyň s výstupem na terasu nad verandou, v zadní části obývací pokoj s oknem do dvora a samostatné WC s kombi mísou a koupelna s rohovou vanou.

Dům byl postaven zřejmě ve 30. letech minulého století, zřejmě v 70. letech minulého století byla provedena nástavba rizalitu a vybudováno obytné podkroví, od té doby co se týče prvků dlouhodobé životnosti původní, taktéž okna, omítky, krytina, klemp. kce, schodiště, podl. krytiny na chodbách původní. Interier domu po menší průběžné rekonstrukci od roku 2017, ale ve spíše nižším standardu, plovoucí podlahy, vybavení koupelny, kuchyň v II. NP z roku 2020, část interierových dveří, nicméně obecně je dům určen spíše k celkové rekonstrukci minimálně interieru, vnějších omítek, klemp. prvků, oken a podobně, vybavením je dům již morálně a z části i fyzicky zastaralý, dům nevykazuje zřejmé statické poruchy.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 544,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	$8,55 \cdot 13,50 + 2,15 \cdot 4,10$	=	124,24 m ²
podkroví:	$8,55 \cdot 13,50$	=	115,43 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	124,24 m ²	2,85 m
podkroví:	115,43 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

I. NP:	$(8,55 \cdot 13,50 + 2,15 \cdot 4,10) \cdot (0,30/2 + 2,85 + 0,30)$	=	409,99 m ³
podkroví:	$(8,55 \cdot 13,50) \cdot (1,20 + 4,05/2) + (13,50 \cdot 1,55 \cdot 2,45) =$ /2	=	397,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	807,87 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	124,24 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	239,67 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,93	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům - Samostatný RD.	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - Cihelné tradiční zdivo tl. 450 mm.	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna - Přípojka elektro, vodovodu a kanalizace. Plyn na hranici pozemku bez přípojky do domu.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - ÚT tuhá paliva do nástěnných radiátorů + elektrokotel a kamna na TP lokální.	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Standardní koupelna a WC, 2 x.	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Bez dalšího vybavení.	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - Z venkovních úprav pletivové oplocení, již v poslední fázi životnosti, přípojka vody, elektro, kanalizace, původní odpadní jímka, menší zpevněné plochy betonové, venk. úpravy základního provedení a rozsahu.	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Vedlejší stavby nad 25 m ² .	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Bez dalších vlivů.	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Předpoklad provedení rozsáhlé minimálně vnitřní rekonstrukce.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,413}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,544,- \text{ Kč/m}^3 * 0,413 = 1\,050,67 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 807,87 \text{ m}^3 * 1\,050,67 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 856\,783,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 856 783,54 Kč

1.3. Hospodářská část RD

Na obytnou část navazuje severovýchodně původní hospodářská část stodoly s chlévem a dvěma prostory stodoly, pod společným zastřešením, taktéž zděná, částečně z kamenného či smíšeného zdiva, vnější omítky hladké, vnitřní vápenné, stropy klenbové a dřevěné trémové, podlahy betonové, zavedena elektřina, vrata dřevěná sbíjená. Stav převážně původní, bez výrazné reko po dobu životnosti.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	8,55*15,60	=	133,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	133,38 m ²	3,50 m	466,83
Součet	133,38 m²		466,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

466,83 / 133,38

= 3,50 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

133,38 / 1

= 133,38 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. NP	$(8,55 \cdot 15,60) \cdot (0,10 + 3,50 + 0,30)$	=	520,18 m ³
zastřešení	$8,55 \cdot 15,60 \cdot (0,65 + 3,95/2)$	=	350,12 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I. NP	NP	520,18 m ³
zastřešení	Z	350,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		870,30 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	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo, částečně kamenné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, ŽB	S	100
4. Krov, střecha	sedlová stř., vázaný krov	S	100
5. Krytiny střech	keramické tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vnitřní i vnější, spíše podstandard	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vnitřní i vnější, spíše podstandard	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	S	100
11. Dveře	dřevěné, vrata	S	100
12. Vrata	dřevěná sbíjená	P	100
13. Okna	nejsou	C	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	zavedena	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	žádné další vybavení	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,01
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8601

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9695
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8601
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 604,49
Plná cena: 870,30 m ³ * 3 604,49 Kč/m ³	=	3 136 987,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 94 / 150 = 62,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 62,7 % / 100)	*	0,373
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 170 096,39 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	1 180 627,26 Kč

2. Hospodářská část RD - cena zjištěná

= 1 180 627,26 Kč

1.4. Kolna u stodoly

K SV štítové stěně stodoly přistavěna kolna, zděná z cihelného a kamenného zdiva, podsklepená, střecha pultová s dř. krovem, krytina keramické tašky, osazen pozink žlab a svod, opláštění prkenné, dveře dřevěné sbíjené, bez oken. Odhadované stáří cca 80 let, již ve spíše horší stavu.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	8,55*3,10 = 26,51	2,40 m
26,51 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kolna vč. podsklepení a (8,55*3,10)*(0,10+0,90+0,25+1,75+1,70/2) =	
	zastřešení	102,04
Obestavěný prostor - celkem:		102,04 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	zákl. patky	S	100
2. Obvodové stěny	kamenné a cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	ŽB nad I. PP	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	keramické tašky	S	100

6. Klempířské práce	pozink	S	100
7. Úprava povrchů	bez omítek	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	sbíjené dř.	S	100
10. Okna	nejdou	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	není zavedena	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	9,20	100	1,00	9,20
2. Obvodové stěny	S	33,20	100	1,00	33,20
3. Stropy	S	23,90	100	1,00	23,90
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	9,00	100	1,00	9,00
6. Klempířské práce	S	1,50	100	1,00	1,50
7. Úprava povrchů	C	7,20	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	2,60	100	1,00	2,60
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,50	100	1,00	8,50
12. Elektroinstalace	C	3,50	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 015,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 123,40
Plná cena: 102,04 m ³ * 2 123,40 Kč/m ³	=	216 671,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	43 334,35 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	43 724,36 Kč

3. Kolna u stodoly - cena zjištěná	=	43 724,36 Kč
---	---	---------------------

1.5. Dílna

Na opačné straně dvorku proti domu postavena vedlejší stavba dílny, cihelné sloupky a zděná výplň, stropní kce dřevěná s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina tašková, okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné, omítky vnitřní i vnější, podlaha betonová, elektřina 230/400 V. Odhadované stáří cca 55 let. Spíše již zanedbaný stav.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	6,45*4,15 =	26,77	2,45 m
		26,77 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	dílna vč. zastřešení	$(6,45*4,15)*(0,10+2,45+0,95/2) =$	80,97
Obestavěný prostor - celkem:			80,97 m³

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	zákl. patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné sloupky a zděná výplň	S	100
3. Stropy	dtř. trámové	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	tašková	S	100

6. Klempířské práce	standard	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	230, 400 V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	P	21,80	100	0,46	10,03
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					88,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8823

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8823
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 215,37
Plná cena: 80,97 m³ * 2 215,37 Kč/m³	=	179 378,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,312
Koeficient pp	=	55 966,10 Kč
Cena stavby CS	*	1,009
	=	56 469,79 Kč

4. Dílna - cena zjištěná	=	56 469,79 Kč
---------------------------------	---	---------------------

1.6. Garáž

Na parcele č. st. 67 v k.ú. Mokré postavena zděná garáž obdélníkového půdorysu se dvěma sekcemi, nepodsklepená, s pultovou střechou, garáž zděná z cihelných tvárníc tl. 300 mm, stropní kce dřevěná, střešní trámy dřevěné, krytina eternitové vlnité tabule, okna nejsou, vrata plechová a dřevěná, odhadované stáří cca 55 let, v převážně původním stavu, zanedbané.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 425,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	5,40*7,70	=	41,58 m ²
--------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	41,58 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor

garáž celkem:	$(5,40*7,70)*(0,10+1,80+2,30/2)$	=	126,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	126,82 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící - samostatná dvojgaráž	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm - obv. stěny tl. 300 mm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V - el.. 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - bez dalších vlivů	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - špatný stav, praskliny obv. zdiva, k celk. reko	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,457}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,425,- \text{ Kč/m}^3 * 0,457 = 1\,108,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 126,82 \text{ m}^3 * 1\,108,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 141\,866,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 141 866,86 Kč

1.7. Trvalé porosty parcela č. 166/3

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 166/3					
30	5 Ks	1 402,-		1 402,-	7 010,-
meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 166/3					
8	1 Ks	1 589,-		1 589,-	1 589,-
Součet:				=	8 599,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	8 599,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bez černý na pozemku p.č.: 166/3				
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		8 roků 520,-	1,00 ks 520,-
vrba křehká na pozemku p.č.: 166/3				
Listnaté stromy I	19 650,-		30 roků 19 650,-	1,00 ks 19 650,-
Součet:				20 170,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 12 102,- Kč

Trvalé porosty parcela č. 166/3 = 20 701,- Kč

Parcely č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré - rekapitulace**1.1. Pozemky:****441 511,08 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. RD čp. 68 Mokré

856 783,54 Kč

1.3. Hospodářská část RD

1 180 627,26 Kč

1.4. Kolna u stodoly

43 724,36 Kč

1.5. Dílna

56 469,79 Kč

1.6. Garáž

141 866,86 Kč

1.7. Trvalé porosty parcela č. 166/3

20 701,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 2 300 172,81 Kč

Parcely č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré - cena zjištěná celkem**= 2 741 683,89 Kč****4.1.1. Cena zjištěná – rekapitulace**

1. Parcely č. st. 67 a č. 166/3 k.ú. Mokré

2 741 684,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

441 511,08 Kč

1.2. 1. RD čp. 68 Mokré

856 784,- Kč

1.3. 2. Hospodářská část RD

1 180 627,- Kč

1.4. 3. Kolna u stodoly

43 724,- Kč

1.5. 4. Dílna

56 470,- Kč

1.6. 5. Garáž

141 867,- Kč

1.7. Trvalé porosty parcela č. 166/3

20 701,- Kč

= 2 741 684,- Kč

Zjištěná cena - celkem:**2 741 684,- Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 741 680,- Kč**

slovy: Dva miliony sedm set čtyřicet jedna tisíc šest set osmdesát Kč

4.1.2. 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. Cenu je možno stanovit podle ukazatelů ÚRS Praha – jednotkové ceny za měrnou a účelovou jednotku. Takto stanovená cena se přiměřeně upraví o opotřebení. Zároveň je možno 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 provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,000$

Obsah

1. RD čp. 68 Mokré
2. Hospodářská část RD
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Kolna u stodoly
5. Dílna
6. Garáž
7. Pozemek - tržní hodnota
8. Trvalé porosty

1. RD čp. 68 Mokré

Podrobný popis uveden v oddíle 4.1.1. Ocenění cenou zjištěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	$8,55 \cdot 13,50 + 2,15 \cdot 4,10 =$	124,24	2,85 m
podkroví	$8,55 \cdot 13,50 =$	115,43	2,30 m
		239,67 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	$(8,55 \cdot 13,50 + 2,15 \cdot 4,10) \cdot (0,30/2 + 2,85 + 0,30) =$	409,99
Z	podkroví	$(8,55 \cdot 13,50) \cdot (1,20 + 4,05/2) + (13,50 \cdot 1,55 \cdot 2,45)/2 =$	397,88
Obestavěný prostor - celkem:			807,87 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89

25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					94,95
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9495

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9495
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 004,42
Plná cena: 807,87 m ³ * 6 004,42 Kč/m ³	=	4 850 790,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 94 / 150 = 62,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 62,7 % / 100)	= 0,373
RD čp. 68 Mokré - věcná hodnota	= 1 809 344,96 Kč

2. Hospodářská část RD

Podrobný popis uveden v oddíle 4.1.1 Ocenění cenou zjištěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	8,55*15,60	=	133,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	133,38 m ²	3,50 m	466,83
Součet	133,38 m²		466,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	466,83 / 133,38	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	133,38 / 1	= 133,38 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. NP	$(8,55 \cdot 15,60) \cdot (0,10 + 3,50 + 0,30)$	=	520,18 m ³
zastřešení	$8,55 \cdot 15,60 \cdot (0,65 + 3,95/2)$	=	350,12 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I. NP	NP	520,18 m ³
zastřešení	Z	350,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		870,30 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	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo, částečně kamenné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, ŽB	S	100
4. Krov, střecha	sedlová stř., vázaný krov	S	100
5. Krytiny střech	keramické tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vnitřní i vnější, spíše podstandard	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vnitřní i vnější, spíše podstandard	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	S	100
11. Dveře	dřevěné, vrata	S	100
12. Vrata	dřevěná sbíjená	P	100
13. Okna	nejsou	C	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	zavedena	S	100
17. Bleskosvod	hřebenový	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	žádné další vybavení	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,01
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8601

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9695
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8601
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 604,49
Plná cena: 870,30 m ³ * 3 604,49 Kč/m ³	=	3 136 987,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 94 / 150 = 62,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,7 % / 100)

= 0,373

Hospodářská část RD - věcná hodnota

= **1 170 096,39 Kč**

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Z venkovních úprav pletivové oplocení, již v poslední fázi životnosti, přípojka vody, elektro, kanalizace, původní odpadní jímka, menší zpevněné plochy betonové, venk. úpravy základního provedení a rozsahu, uvažována spodní hranice rozmezí znaku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD čp. 68 Mokré	1 809 344,96 Kč
Hosp. část	1 170 096,39 Kč
Celkem	2 979 441,35 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 979 441,35
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - věcná hodnota = **104 280,45 Kč**

4. Kolna u stodoly

Podrobný popis uveden v oddíle 4.1.1 Ocenění cenou zjištěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	8,55*3,10 =	26,51 2,40 m
		26,51 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kolna vč. podsklepení a (8,55*3,10)*(0,10+0,90+0,25+1,75+1,70/2) =	102,04
	zastřešení	
Obestavěný prostor - celkem:		102,04 m³

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	zákl. patky	S	100
2. Obvodové stěny	kamenné a cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	ŽB nad I. PP	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	keramické tašky	S	100
6. Klempířské práce	pozink	S	100
7. Úprava povrchů	bez omítek	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	sbíjené dř.	S	100
10. Okna	nejsou	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	není zavedena	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	9,20	100	1,00	9,20
2. Obvodové stěny	S	33,20	100	1,00	33,20
3. Stropy	S	23,90	100	1,00	23,90
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	9,00	100	1,00	9,00
6. Klempířské práce	S	1,50	100	1,00	1,50
7. Úprava povrchů	C	7,20	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	2,60	100	1,00	2,60
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,50	100	1,00	8,50
12. Elektroinstalace	C	3,50	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 015,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 123,40
Plná cena: 102,04 m ³ * 2 123,40 Kč/m ³	=	216 671,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Kolna u stodoly - věčná hodnota

= 43 334,35 Kč

5. Dílna

Podrobný popis uveden v oddíle 4.1.1 Ocenění cenou zjištěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 6,45*4,15 =	26,77	2,45 m
	26,77 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	dílňa vč. zastřešení (6,45*4,15)*(0,10+2,45+0,95/2) =	80,97
Obestavěný prostor - celkem:		80,97 m³

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	zákl. patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné sloupky a zděná výplň	S	100
3. Stropy	dtř. trámové	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	standard	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	230, 400 V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	P	21,80	100	0,46	10,03
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					88,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8823

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8823
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 215,37
Plná cena: 80,97 m³ * 2 215,37 Kč/m³	=	179 378,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	* 0,312

Dílna - věcná hodnota	=	55 966,10 Kč
------------------------------	---	---------------------

6. Garáž

Podrobný popis uveden v oddíle 4.1.1 Ocenění cenou zjištěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 5,40*7,70 =	41,58	1,80 m
41,58 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	garáž celkem (5,40*7,70)*(0,10+1,80+2,30/2) =	126,82
Obestavěný prostor - celkem:		126,82 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 272,50
Plná cena: 126,82 m ³ * 3 272,50 Kč/m ³	=	415 018,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 55 / 75 = 73,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

* 0,267

Garáž - věčná hodnota = **110 809,93 Kč**

7. Pozemek - tržní hodnota

Dům čp. 68 je součástí parcely č. st. 67, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 809 m², ve funkčním celku parc. č. 166/3, zahrada, o výměře 508 m², vše v obci a k.ú. Mokré. Pozemky tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením, pozemek jako celek je rovinatý, přístup zpevněný s možností parkování na pozemku, zavedena elektřina, vodovod a kanalizace, plyn na hranici pozemku bez přípojky do domu, pozemek je oplocený. Na pozemku parc. č. 166/3 několik ovocných stromů a okrasných porostů. Celková výměra pozemku jako celku činí 1.317 m²

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).

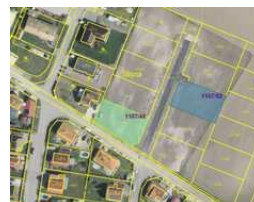
Lokalita	Započ. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koef. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Trnov Záhornice Prodej stavebního pozemku 1 325 m ² , Pozemek se nachází na vyvýšenině vlevo nad komunikací ve směru na Voděradý. V Územním plánu je celá plocha pozemku určena k výstavbě objektu k bydlení. Pozemek je rovinatý až mírně svažité s dobrým přístupem ze státní komunikace (je zde vybudován nový mostek včetně odvodu vody dešťovou kanalizací). Na pozemku je několik vzrostlých ovocných stromů, které pravidelně plodí (převažují třešně, dále jabloně a švestky). Pozemek je slunný a suchý. Sítě jsou v dosahu, přípojné body nejsou zřízeny. Vodovod prochází hranicí pozemku, je veden na straně pozemku. Odpadní vody nařizuje platný územní plán vyřešit individuální čističkou s přepadem do stávající kanalizace. V okolí se nachází původní venkovské usedlosti, ale i nové rodinné domy. Výměra 1325 m ² . Zdroj Reality EU, p. Umlauf Zdeněk, 07/2024, lze el. a vodovod Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena,, déle v prodeji - koeficient 0,85; Lokalita - obec bez OV, obdobně do města - koeficient 1,00; Velikost pozemku - porovn. - koeficient 1,00; Vybavení, přístup - el a vodovod, mírně horší - koeficient 1,10; Svažitost - mírně svažité, mírně horší - koeficient 1,05; Možnost využití - porovn., RD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. RD - koeficient 1,00;	1 325,00	1 325		1 590 000	1 200	0,98	1 176



Přepychy 1 309,00 1 309 2 138 252 1 634 0,81 1 324 Stavební pozemek 1309 m², Pozemek k výstavbě RD, Realizovaný prodej parcely č. 233/10 o výměře 1.309 m², v k.ú. Přepychy u Opočna. Lokalita většího počtu nových RD, rovinatý. Realizovaná cena 2.138.252 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 583/2024-607 ze dne 27.2.2024, prodávající obec Přepychy. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec se zákl. OV, u Opočna, celk. mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost pozemku - porovn. - koeficient 1,00; Vybavení, přístup - porovn. - koeficient 1,00; Svažitost - rovinatý, porovn. - koeficient 0,90; Možnost využití - porovn. RD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;	
Vamberk - 1 192,00 1 192 1 430 400 1 200 1,04 1 248 Merklovice Pozemek k výstavbě 1.192 m², Parcela č. 712/4, druh pozemku orná půda, o výměře 1.192 m² v obci Vamberk a k.ú. Merklovice, oddělená na základě geometrického plánu č. 425-328/2022 ze dne 31.10.2022, vypracoval Ing. Zdeněk Michalička, z parcely č. 712/3, orná půda, vše v obci Vamberk a k.ú. Merklovice. Pozemek se nachází v okrajové východní části Merklovic, téměř na konci zpevněné komunikace v obci. V místě dostupný pouze vodovod a elektřina. Pozemek je v územním plánu veden v ploše bydlení, vhodný pro výstavbu rodinného domu venkovského typu a takto na něj bude pohlíženo při ocenění. Pozemek má zhruba obdélníkový až mírně lichoběžníkový tvar, je mírně svažité k západu až jihozápadu. Na pozemek nejsou zavedena žádná IS, elektřina a vodovod na hranici pozemku bez přípojek. Pozemek je situován na velmi pěkném slunném místě s výhledem do okolní krajiny, v klidné lokalitě bez průjezdné dopravy, přístup zpevněný z veřejné komunikace. KC 1.430.400 Kč, resp.1200 Kč/m², zdroj katastr nemovitostí, vklad KS pod V 4723/2023-607 ze dne 17.10.2023 Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okraj města s širokou OV, ale obdobně do centra, celk. mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost pozemku - mírně menší - koeficient 1,05; Vybavení, přístup - mírně horší, el. voda - koeficient 1,10; Svažitost - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn., k výstavbě RD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;	
Hřibiny - Ledská 1 020,00 1 020 1 053 719 1 033 0,89 919 Pozemek k výstavbě 1.020 m², Realizovaný prodej parcely č. 3010/3 o celk. výměře 1.020 m², v k.ú. Velká Ledská, okraj obce, klidná část, nová zástavba, zavedeny IS, realizovaná cena 1.053.719 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 4169/2023-607 ze dne 13.9.2023 Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec bez OV, obdobně do města, ale mírně lepší poloha v regionu - koeficient 0,95; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,85; Vybavení, přístup - el. voda, mírně horší - koeficient 1,10; Svažitost - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn., k výstavbě RD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;	
Lukavice u RK 1 083,00 1 083 1 350 000 1 247 0,93 1 160 Pozemek k výstavbě 1.083m², Realizovaný prodej parcely č. 1874/3 o výměře 1083 m², v k.ú. Lukavice u RK, klidná část u kostela, IS voda., el., realizovaná cena 1.350.000 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 2203/2023-607 ze dne 3.5.2023 Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena, koef. na růst cen - koeficient 1,05; Lokalita - malá obec se zákl. OV, u RK a Kvasin, celk. lepší - koeficient 0,85; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,90; Vybavení, přístup - el. voda, mírně horší - koeficient 1,10; Svažitost - mírně svažité, mírně horší - koeficient 1,05; Možnost využití - k výstavbě RD, porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;	

Lukavice, okres Rychnov nad Kněžnou	1 570,00	1 570	2 160 000	1 376	0,92	1 266
Prodej stavebního pozemku 1 570 m², Exkluzivně nabízíme k prodeji velký stavební pozemek s jedinečným výhledem do přírody v obci Lukavice. Toto je pozemek, jehož obdobu široko daleko nenajdete. Klid tohoto místa spojený s naprosto skvělou dostupností. Toto je místo, kde se cítíte, jako byste trávili čas na chalupě a přitom jste doma. Inženýrské sítě: elektřina je již zavedena přímo na pozemku, obecní vodovod a kanalizace jsou ve fázi výstavby a budou realizovány v průběhu roku 2023. Pozemek je mírně svažité k jihovýchodu s charakteristikou obdélníkového tvaru s ideálními rozměry cca 27 x 53 metrů. Pozemek o celkové výměře 1570 m² je dle územního plánu v lokalitě ploch smíšené obytné venkovské zástavby a tudíž je vhodný ke stavbě jednoho či dvou rodinných domů. Pozemek se nachází na konci klidné a slepé ulice novostaveb, příjezd k pozemku je po obecní zpevněné komunikaci s veřejným osvětlením. Obec Lukavice je malebnou obcí pod Orlickými horami s 500 obyvateli, 140 domy a 40 rekreačními chalupami, která zatím neztratila nic ze své krásy, klidu a to i přesto, že je vzdálena pouhých 5 km od průmyslové zóny Solnice - Kvasiny a 6 km od okresního města Rychnov nad Kněžnou. V obci se nachází ZŠ pro první stupeň s družinou, MŠ, obchod, pošta, pohostinství, kulturní dům, obecní knihovna, víceúčelové hřiště, dětské hřiště a to vše v docházkové vzdálenosti cca 4 minuty od pozemku. Jiří Vašata, certifikovaný realitní makléř. Zdroj Evropa RK, p. Vašata, 07/2024 Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - obec se zákl. OV, u RK, lepší - koeficient 0,85; Velikost pozemku - mírně větší - koeficient 1,10; Vybavení, přístup - el. voda, mírně horší - koeficient 1,10; Svažitost - mírně svažité, mírně horší - koeficient 1,05; Možnost využití - RD, porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;						
Opočno - Čánka	1 016,00	1 016	1 717 040	1 690	0,80	1 352
Pozemek k výstavbě RD 1016 m², Realizovaný prodej parcely č. 3/4 o výměře 1016 m², v k.ú. Čánka u Opočna. Zastavěná část obce, pozemek rovinatý, IS el. vodovod.. Realizovaná cena 1.717.040 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 6294/2023-607 ze dne 15.1.2024, zdroj katastr nemovitostí.. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec bez OV, mírně blíže do Opočna, - koeficient 0,95; Velikost pozemku - menší - koeficient 0,80; Vybavení, přístup - mírně horší IS - koeficient 1,05; Svažitost - rovinatý, porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn., RD - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;						
Černíkovice	837,00	837	1 088 100	1 300	0,74	962
Pozemek k výstavbě RD, Realizovaný prodej parcely č. 1323/1 o výměře 837 m², v k.ú. Černíkovice. Centrální zastavěná část obce, pozemek rovinatý, IS el. vodovod.. Realizovaná cena 1.088.100 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 1364/2024-607 ze dne 11.4.2024, zdroj katastr nemovitostí. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec se zákl. OV, atraktivní poloha v regionu, lepší - koeficient 0,90; Velikost pozemku - výrazně menší - koeficient 0,75; Vybavení, přístup - bez kan a plynu, mírně horší - koeficient 1,10; Svažitost - téměř rovinatý, porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;						

České Meziříčí	849,00	849	2 122 500	2 500	0,54	1 350
Pozemek k výstavbě, Realizovaný prodej parcely č. 1107/52 o výměře 849 m ² , v k.ú. České Meziříčí. Okrajová část obce, lokalita nových RD,, pozemek rovinatý, IS el. vodovod, kan.. Realizovaná cena 2.122.500 Kč, zdroj katastr nemovitostí, vklad V 1729/2024-607 ze dne 7.5.2024, zdroj katastr nemovitostí..						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - malé město s širší OV, lepší výrazně - koeficient 0,80; Velikost pozemku - výrazně menší - koeficient 0,75; Vybavení, přístup - porovn. IS - koeficient 1,00; Svažitost - rovinatý - koeficient 0,90; Možnost využití - RD, porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00;						
Variační koeficient před úpravami:			28,44 %	Variační koeficient po úpravách:		12,64 %
Započitatelná plocha			1 317,00 m ²			
Minimální jednotková cena:			919 Kč/m ²	Minimální cena:		1 210 323 Kč
Průměrná jednotková cena:			1 195 Kč/m ²	Průměrná cena:		1 573 815 Kč
Maximální jednotková cena:			1 352 Kč/m ²	Maximální cena:		1 780 584 Kč
Stanovená jednotková cena:			1 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		1 580 400 Kč



Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě porovnání, s přihlédnutím k poloze, velikosti, IS a podobně, bylo odhadnuto širší cenové rozmezí jednotkové tržní hodnoty za oceňovaný pozemek jako celek v řádu cca 920 Kč/m² - 1.350 Kč/m², střední hodnota se potom pohybuje v řádu cca 1.200 Kč/m², která je uvažována jako odhadovaná výše jednotkové tržní hodnoty. Při výměře oceňovaného pozemku jako celku 1317 m² činí potom odhadovaná tržní hodnota pozemku 1317 Kč x 1.200 Kč/m² = 1.580.000 Kč, zaokrouhleno spíše směrem dolů na větší výměru pozemku 1.500.000 Kč.

Pozemek - tržní hodnota = **1 500 000,- Kč**

8. Trvalé porosty parcela č. 166/3

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 166/3					
30	5 Ks	1 402,-		1 402,-	7 010,-
meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 166/3					
8	1 Ks	1 589,-		1 589,-	1 589,-
Součet:				=	8 599,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	8 599,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]

bez černý na pozemku p.č.: 166/3		8 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a	520,-	520,-	520,-
stálezelené I			
vrba křehká na pozemku p.č.: 166/3		30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	19 650,-	19 650,-
Součet:			20 170,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,800
Celkem - okrasné rostliny		=	12 102,- Kč
Trvalé porosty parcela č. 166/3		=	20 701,- Kč

4.1.2. Rekapitulace Věcná hodnota

1. RD čp. 68 Mokré	1 809 345,- Kč
2. Hospodářská část RD	1 170 096,- Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	104 280,- Kč
4. Kolna u stodoly	43 334,- Kč
5. Dílna	55 966,- Kč
6. 5. Garáž	110 810,- Kč
7. Pozemek - tržní hodnota	1 500 000,- Kč
8. Trvalé porosty parcela č. 166/3	20 701,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **4 814 532,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 814 530,- Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set čtrnáct tisíc pět set třicet Kč

4.1.3. ODHAD POROVNÁVACÍ HODNOTY

Cena obvyklá, případně tržní hodnota rodinného domu, se ideálně odhadne na základně 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. Následující vzorky objektů pro porovnávací metodu byly získány z databáze znalce, z inzerce a realizovaných spolupracujících realitních kanceláří (Pink Reality Rychnov nad Kněžnou, MM Reality Rychnov nad Kněžnou, Staika RK) a dále z realizovaných prodejů rodinných domů, jejichž nabývací listiny byly získány z databáze katastru nemovitostí.

Porovnávací hodnota oceňovaného rodinného se odhadne porovnáním pomocí indexu odlišnosti. Na základě zvolených kritérií pro porovnání jednotlivých objektů (poloha, technický stav, velikost, vlastnictví 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 porovnávací hodnoty oceňovaného objektu na základě porovnání s obdobnými nebo porovnatelnými objekty za metr čtverečný podlahové plochy oceňovaného objektu. Vynásobením takto získané jednotkové ceny podlahovou plochou oceňovaného objektu je získána porovnávací hodnota 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.

Stručný popis

Rodinný dům čp. 68 v k.ú. Mokré, v části obce Mokré, představuje bývalé hospodářské stavení, sestávající z obytné jihozápadní přední části a navazující severovýchodní původní hospodářské části pod společným zastřešením. Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, o dvou bytových jednotkách. K domu dále náleží navazující kolna, dílna a garáž se dvěma stáními a dále venkovní úpravy. Na dílnu navazují přístřešky již vyššího stáří a podstandardního provedení, neuvažovány do ocenění. Vytápění ústřední do radiátorů s kotlem na tuhá paliva a záložním starším elektrokotlem, plus kamna na tuhá paliva v I. NP, ohřev TUV el. bojler v každém podlaží. Vnitřní dispozice a uspořádání: vstupní veranda ze dvora, chodba, po pravé straně pokoj s přípravou na budoucí kuchyň, po levé straně dva navazující pokoje s okny do štítu, v zadní části chodby schodiště do podkroví s komorou pod schodištěm, vpravo za schodištěm samostatné WC s horní nádržkou a koupelna s rohovou vanou, za koupelnou technická místnost s keramickým obkladem. V II. NP potom chodba, ve směru do štítu dva pokoje, uprostřed kuchyň s výstupem na terasu nad verandou, v zadní části obývací pokoj s oknem do dvora a samostatné WC s kombi mísou a koupelna s rohovou vanou.

Dům byl postaven zřejmě ve 30. letech minulého století, zřejmě v 70. letech minulého století byla provedena nástavba rizalitu a vybudováno obytné podkroví, od té doby co se týče prvků dlouhodobé životnosti původní. Interier domu po menší průběžné rekonstrukci od roku 2017, ale ve

spíše nižším standardu, plovoucí podlahy, vybavení koupelny, kuchyň v II. NP z roku 2020, část interierových dveří, nicméně obecně je dům určen spíše k celkové rekonstrukci minimálně interieru, vnějších omítek, klemp. prvků, oken a podobně, vybavením je dům již morálně a z části i fyzicky zastaralý, dům nevykazuje zřejmé statické poruchy.

Seznam podlaží

Název podlaží	Započitatelná plocha podlaží
I. NP	88,78 m ²
podkroví	94,81 m ²
Celkem započitatelná plocha	183,59m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I. NP			
veranda	6,17 m ²	1,00	6,17m ²
chodba	12,19 m ²	1,00	12,19m ²
pokoj (kuchyň)	22,19 m ²	1,00	22,19m ²
OP	21,39 m ²	1,00	21,39m ²
ložnice	14,74 m ²	1,00	14,74m ²
koupelna	5,64 m ²	1,00	5,64m ²
TM	5,05 m ²	1,00	5,05m ²
WC	1,41 m ²	1,00	1,41m ²
I. NP - celkem	88,78 m²		88,78 m²
podkroví			
chodba vč. schodiště	11,55 m ²	1,00	11,55m ²
pokoj do štítu	14,82 m ²	1,00	14,82m ²
pokoj do štítu	17,11 m ²	1,00	17,11m ²
kuchyň	13,71 m ²	1,00	13,71m ²
OP	21,13 m ²	1,00	21,13m ²
koupelna	5,37 m ²	1,00	5,37m ²
WC	1,55 m ²	1,00	1,55m ²
TM	4,52 m ²	1,00	4,52m ²
terasa	10,10 m ²	0,50	5,05m ²
podkroví - celkem	99,86 m²		94,81 m²

Pozitivní faktory

Umístění v regionu s dlouhodobě vysokou poptávkou po rezidenčních nemovitostech, s vysokou mírou zaměstnanosti a nabídkou zaměstnání, v regionu s rozvinutým lehkým průmyslem, v blízkém okolí několik středně velkých měst s širokou občanskou vybaveností, v dojezdové vzdálenosti do krajského města, umístění v klidné části obce, dostupné veškeré IS, mírně nadstandardní rovinatý pozemek. Velká obytná plocha, velké nebytové prostory – stodoly, chlév, dvojgaráž, dílna.

Negativní faktory

Umístění v obci bez občanské vybavenosti, s předpokladem dojíždění za prací a širší vybaveností, dům je již vysokého stáří a zřejmého opotřebení, taktéž vedlejší stavby již ve vysokém stadiu opotřebení, dům je již morálně i fyzicky zastaralý, vhodný k rozsáhlé rekonstrukci, aby odpovídal současným požadavkům na bydlení.

Výpočet porovnávací hodnoty

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitostí bude proveden na základě porovnání s převážně realizovanými a v menší míře nabízenými nemovitostmi, které lze alespoň částečně porovnat s oceňovanými nemovitostmi. Za tímto účelem znalec vyhledal realizované a nabízené prodeje porovnatelných nemovitostí v širším okolí obce Mokré a v okrese Rychnov nad Kněžnou, přičemž 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. Vzhledem k tomu, že v poslední roce došlo k výraznému poklesu počtu realizovaných prodejů nemovitostí a je obtížné získat realizované prodeje výrazně porovnatelných nemovitostí ve velmi blízkém okolí oceňovaného domu, bylo nutné použít vzorky realizovaných prodejů v širším regionu, přičemž následně byla poloha zohledněna v porovnání. Zároveň ale lze konstatovat, že ekonomická situace v celém širším regionu je obdobná, v místech, která byla použita pro porovnání, se nenacházejí výrazně horší či vyloučené lokality, aby nebylo možné je využít v porovnání.

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 podobně.

Porovnání

Lokalita	Započ. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koef. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Radostovice u Lična	80,00	3 477		2 700 000	33 750	0,52	17 550
RD k demolici vč. pozemků, Realizovaný prodej původního domu čp. 2 v k.ú. Radostovice u Lična, který původně představoval zemědělskou usedlost, ze které zůstaly zachovány hospodářské stavby dvou stodol a bývalé sýpky, původní objekt k bydlení čp. 2 byl odstraněn a na stejné parcele č. st. 21 v k.ú. Radostovice u Lična je nyní umístěn nově rozestavěný rodinný dům. Původní dům byl situován na parcele č. st. 21, ve funkčním celku dále parcely č. 25/3 a č. 26, vše v obci Lično a k.ú. Radostovice u Lična, celková výměra 3.477 m².. Pozemek jako celek je nepravidelného, podlouhlého trojúhelníkového tvaru, velmi mírně svažité k jihu až jihovýchodu, až rovinatý, převážně neoplocený, přístup zpevněný z veřejné komunikace, zavedena elektřina a vodovod, jiné IS nejsou v dosahu.							
Realizovaná kupní cena 2.700.000 Kč, základě kupní smlouvy ze dne 16.5.2023, obytná stavba odstraněna, stodoly k rekonstrukci v původním stavu.							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - část obce bez OV, obdobně do města, mírně lepší region - koeficient 0,95; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,70; Provedení a vybavení - horší RD, ale výrazně větší stodoly a vedl. stavby, lepší výrazně - koeficient 0,80; Celkový stav - spíše již k demolici, výrazně starší, horší - koeficient 1,25; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší nem - koeficient 1,05; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;

Doudleby nad Orlicí 94,00 2 529 3 300 000 35 106 0,55 19 308

RD s garáží a velkou zahradou, Dům čp. 188 v k.ú. Doudleby nad Orlicí se nachází v ulici Švermova, v okrajové jihozápadní části obce, v ulici z centra obce k podniku Charvát, výrobce lepenek a podobně, po levé straně ulice, na okraji souvislé zástavby rodinných domů, jako předposlední dům po levé straně ulice ve směru od centra. Rodinný dům čp. 188 v k.ú. Doudleby nad Orlicí byl dle předložené stavební dokumentace povolen v roce 1911, postaven tedy zřejmě v letech 1912-1913, později okolo roku 1970 provedena přístavba a přestavba do současného uspořádání. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a v menší míře upraveným podkrovím, o jedné bytové jednotce velikosti 3+1 s podkrovní místností, k domu přistavěna vedlejší stavba, ve které je umístěna kotelna, garáž a dřevník či sklad. Dům je založen na základových pasech, s dodatečnou hydroizolací, nosné obvodové zdivo tradičně zděné tl. 450 mm, stropní kce dřevěná trámová s rovným podhledem, střecha sedlová s vázaným krovem, krytina osinkocementové šablony, osazeny pozink žlaby a svody, hromosvod není osazen. Okna dřevěná dvojí, schodiště do podkroví dřevěné, dveře dřevěné do ocelových a dřevěných zárubní, omítky vnitřní vápenné štukové, vnější vápцем hlazené, podlahy v obytných pokojích prkenné, na chodbě betonová stěrka a PVC, v koupelně keramický obklad a cementová dlažba. V roce 1970 provedena přístavba verandy s koupelnou a WC a kotelnou, s navazující garáží a skladem či dřevníkem ve směru do zahrady. Přístavba povolena v roce 1969, povolení k užívání vydáno v roce 1971. Přístavba je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím s pultovou střechou, stavba je zděná z cihelných tvárnic tl. 300 mm, ve verandě stropní kce nespálná, nad přístavbou dřevěná trámová, krytina falcovaný plech, omítky vnitřní vápenné štukové, vnější břizolitové, vrata dřevěná dvoukřídlá, okna dřevěná, podlaha betonová, zavedena elektřina 230/400 V. Přístavba v podstatě v původním stavu z roku 1971, v rámci přístavby zřejmě provedena i částečná rekonstrukce interieru domu, provedena vestavba koupelny a WC, pořízena kotelna a rozvody ústředního topení a výměna krytiny, zřejmě zřízena i podkrovní vestavba pokoje, tvořena dřevěným roštem s dřevotřískovými deskami, zavedeno vytápění a elektřina. Dům je celkově převážně ve stavu z roku 1970-71, prvky dlouhodobé životnosti hlavní části původní z roku 1912-1913, přístavba z roku 1971, vybavení a prvky krátkodobé životnosti převážně fyzicky i morálně zastaralé, nicméně dům je podměnečně užitelný. Některé vnitřní stěny vykazují drobné trhliny, obvodové a nosné zdivo bez zřejmých trhlin či poruch, až na štítovou zeď, v minulosti zřejmě opravováno, nejsou zřejmě známky, že by se situace zhoršovala a zdivo stále pracovalo.

Zdroj vlastní databáze, rezervace 04/2024 za KC 3,3 mil Kč, započ. plocha 94 m², pozemek celkem 2.529 m², rovinatý, okraj obce, garáž, stav RD k celk. reko, praskliny zdíva.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - malé město u Kostelce, lepší OV - koeficient 0,80; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - mírně horší RD, porovn. garáž, menší vedl. stavby - koeficient 1,10; Celkový stav - podměnečně obyvatelný, mírně horší stav - koeficient 1,05; Vliv pozemku - výrazně větší - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - porovn. - koeficient 1,00;

Kostelec nad Orlicí, 105,00 2 427 3 440 000 32 762 0,53 17 364
Na Skále

RD s velkou zahradou, RD s velkou zahradou, Dům čp. 493 v k.ú. Kostelec nad Orlicí je samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez obytného podkroví, obdélníkového půdorysného tvaru s přístavbou verandy, v domě jedna bytová jednotka velikosti 3+1. Dům byl postaven zřejmě okolo roku 1930, je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu, přístup zpevněný z veřejné komunikace. Vytápění domu řešeno plynovými WAV topidly, kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy, ohřev TUV el. bojler. Dům je založen na základových pasech, částečně s dodatečně provedenou hydroizolací, obvodové zdivo tradičně zděné tl. 450mm, stropní kce dřevěná trámová s rovným podhledem, na chodbě klenbová, střecha sedlová s tradičním vázaným krovem, krytin keramické tašky, osazeny pozink žlaby a svody, hromosvod chybí, okna převážně dřevěná dvojí, v menší míře nová plastová v zadní části, dveře dřevěné do ocelových zárubní, omítky vnitřní vápenné štukové, vnější váp.. cem, hlazené, bez vnějších obkladů, podlahy betonové s krytinou z keramické dlažby, PVC a textilní, schodiště do podkroví stahovací, v koupelně keramický obklad a dlažba. na WC keramická dlažba a palubkový obklad, v koupelně vana s umyvadlem, WC samostatně kombi, v kuchyni jednodušší typová kuch.



linka bez vestavných spotřebičů, odsavač, samostatný el. sporák a troubou. Dům je celkově v interieru v udržovaném stavu s částečnou úpravou z roku 2017, kdy byly provedeny nové podlahové kce, včetně tepelné izolace, podkladního betonu a podlahových krytin - keramická dlažba, PVC, pořízena kuch. linka, vyměněny tři ks oken do zahrady, nové plastové vstupní dveře od silnice i do zahrady (ve vedlejší stavbě uskladněna zbývající plastová okna, údajně zahrnutý v kupní ceně domu), dále provedeny drobné opravy omítek, zadního pokoje, elektřina v domě již převážně v Cu, koupelna stárí cca 25-30 let, částečně novější rozvody vody a odpadu v domě. Prvky dlouhodobé životnosti původní, dům nevykazuje zřejmé statické poruchy. Vnitřní dispozice domu: vstupní průběžná chodba od Z od přístupové komunikace, v chodbě vlevo vstup do kuchyně, za kuchyní obývací pokoj a dále ložnice, z kuchyně vstup do koupelny, v chodbě dále vlevo komora, připravená na vestavbu nové koupelny (přivedena nově voda a odpady), vpravo vstup do klenbového sklípku, v zadní části vpravo velký pokoj se stahovacím schodištěm do podkrovní, které je bez účelového využití, dále v zadní části chodby vstup do verandy směrem k zahradě, ve verandě vstup do pracovny či malého pokojíku, do WC a do komory a výstup na zahradu. Na dům navazuje zděný dřevník s pultovou střechou s plechovou krytinou, na který navazuje větší dřevník se sedlovou střechou, severně od domu na parcele č. 1464 samostatně stojící zděná vedlejší stavba, sloužící jako sklad. Z venkovních úprav přípojka vody, kanalizace, plynu a elektřiny, oplocení z drátěného pletiva od rámu na ocelové sloupky s betonovou plotovou podezdívkou, menší zpevněné betonové plochy, venkovní úpravy převážně stárí cca 40-50 let.

Zdroj vlastní databáze, kupní smlouva uzavřena 06/2023 za kupní cena 3.440.000 Kč, podl. plocha 105m², pozemek celkem 2427m², novější kuchyň, jinak stav 90 let, udržovaný, vnější omítky horší, nově vst. dveře, dvakrát zděná kolna. Vklad KS pod V 3572/2023-607 ze dne 8.8.2023

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okraj města s širovou OV, lepší výrazně - koeficient 0,75; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - porovn. RD, garáž, kolna, bez stodoly, horší - koeficient 1,10; Celkový stav - porovn. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - výrazně větší - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;

Trnov	95,00	1 145	3 700 000	38 947	0,53	20 642
-------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům, Realizovaný prodej staršího rodinného domu čp. 77 v k.ú. Trnov, pozemek celkem 1145 m², okraj obce, započ. plocha cca 95m², stav po vnitřní mírně starší rekonstrukci, zastavěná plocha cca 135m², kupní cena 3,7 mil Kč, vklad KS proveden pod V 4802/2023-607 ze dne 24.10.2023. Zdroj katastr nemovitostí, cenové údaje.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - obec s omezenou OV, blíže ŠKoda, lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - UT, ale výrazně menší ved. stavby - koeficient 1,10; Celkový stav - po starší vn. reko, lepší výrazně - koeficient 0,80; Vliv pozemku - mírně menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší nem - koeficient 0,95; Energetická náročnost budovy - mírně lepší - koeficient 0,95;

Velká Čermná nad Orlicí	94,00	1 721	3 200 000	34 043	0,59	20 085
-------------------------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

RD s garáží a velkou zahradou, Rodinný dům čp. 94 se nachází v části Velká Čermná, která leží podél silnice č. 317 z Chocně na Borohrádek, oceňovaný dům čp. 94 se nachází v první ulici vlevo od příjezdu do obce od Chocně, na konci ulice, po její pravé straně jako poslední dům v zástavbě rodinných domů venkovského typu, na samém okraji souvisle zastavěné části obce, cca 700 m východně od centra obce a cca 150 m od silnice č. 317. Autobusová zastávka 150 m, železniční stanice cca 3,2 km, ZŠ, MŠ, obchod cca 1,5 km. V místě dostupná elektřina, vodovod, plyn.



Rodinný dům čp. 94 v k.ú. Velká Čermná nad Orlicí, je samostatně stojící, nepodsklepený, o jedné bytové jednotce velikosti 3+1. Dům je zhruba obdélníkového půdorysu s boční přístavbou verandy a zadní přístavbou koupelny, s polovalbovou střechou. Dům je tradičně zděný z cihelného zdiva tl. 450 mm, stropní ke převážně dřevěná trámová s rovným podhledem, střecha polovalbová s tradičním vázaným krovem se stojatou stolicí, krytina eternitové šablony, osazeny pozink žlaby a svody, osazen hřebenový hromosvod. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější vápenocementové štukové, okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné do dřevěných a kovových zárubní, podlahy prkenné v obytné části, na chodbě teracová stěrka, v koupelně keramická dlažba a obklad. ve verandě teracová mazanina, na WC keramický obklad. Vytápění lokální na tuhá paliva a elektrické přímotopy, v kuchyni průtokový ohříváč, v koupelně bruta na tuhá paliva. Dům má vlastní studnu s el. čerpadlem, do skruže zavedena přípojka veřejného vodovodu bez připojení do domu, odpady do jímky, zavedena elektřina 230/400 V, plyn v ulici bez přípojky na pozemek.

Vnitřní dispozice a vybavení: vstup do verandy od JV od příjezdové komunikace, z verandy vstup do WC s kombi mísou, dále chodba se schodištěm do podkrovní, po levé straně ložnice s oknem do ulice, rovněž v chodbě kuchyň s jednoduchými kamny a dřezem, za kuchyní vstup do obývacího pokoje s oknem do ulice, vpravo v chodbě před kuchyní komora či spíž, za schodištěm potom chodbička do zdaní přístavby, ve které je umístěna koupelna s vanou a brutarem a místnost pro vodárnu. V podkrovní jedna obytná místnost a půdní prostory. Dům byl postaven dle sdělení ve 40. letech minulého století, zřejmě v 70. letech minulého století byla provedena poslední rekonstrukce, provedena přístavba koupelny, výměna střešní krytiny a podobně. Dům je bez zřejmých statických vad či poruch, užitelný, nicméně již svým vybavením morálně i fyzicky zastaralý, bude zohledněno v porovnání. K domu náleží nadstandardně velký rovinatý oplocený pozemek, na dvorku za domem postavena garáž s navazujícím dřevníkem a samostatná zděná kolna, částečně podsklepená.

Zdroj vlastní databáze, rezervace 08/2024 za KC 3.200.000 Kč, započ. plocha 94 m², pozemek celkem 1721 m², stav převážně původní, bez UT, brutar, zděná garáž a kolna.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - rezervace - koeficient 0,95; Lokalita - obec se zákl. OV, lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší výrazně - koeficient 0,75; Provedení a vybavení - porovn. RD. menší vedl. stavby - koeficient 1,10; Celkový stav - k celk. reko. mírně horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - porovn. - koeficient 1,00;

Blešno, okres Hradec Králové	80,00	1 133	5 500 000	68 750	0,33	22 688
---------------------------------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 800 m², Dům s přílehlou stodolou a funkčně souvisejícími pozemky jsou umístěny v obci Blešno, po levé straně silnice I. třídy z Hradce Králové směr Ostrava. Jedná se o samostatné venkovské stavení, původní stavba stáří přes 100 let, s jedním nadzemním podlažím a velkým podkrovím s možností dalšího rozšíření obytné plochy, zastřešené sedlovou střechou s pálenými taškami. K dispozici jsou celkem čtyři pokoje, kuchyň, koupelna, splachovací WC, s příslušenstvím – obytná část cca 80 m² plochy. Dům je vybaven standardními zařízeními předměty, vytápění je řešeno z velké části elektrickým kotlem, ve dvou místnostech je možné přitopit v kamnech na tuhá paliva. Ohřev vody prostřednictvím elektrického bojleru. Do domu jsou přivedeny přípojky vody, elektřiny 220/380 V, odpady z domu jsou vyvedeny do obecní kanalizace. Dům byl před cca 10 lety zateplen, vč. stropů, provedena výměna oken. Na pozemku je k dispozici kopaná studna. Na hranici pozemku je přiveden plyn. Na obytnou část navazuje část hospodářská – stodola s dílnou – cca 70 m². K dispozici celkem 1.133 m² pozemku. Více informací vám sdělí real. makléř na telefonický dotaz, u kterého si můžete také domluvit prohlídku. Průkaz ENB zatím nezpracován, uvádíme tř. G.



Zdroj Idela Reality, p. Macalák, 09/2024, obec v blízkosti HK, pozemek celkem 1133 m², podlahová plocha cca 80 m², stodola cca 70 m², stav 70-80 let, ale zatepleno, nově UT, udržovaný stav,

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, zř. nadsazena - koeficient 0,75; Lokalita - obec s omezenou OV, blízko HK, lepší výrazně - koeficient 0,75; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,70; Provedení a vybavení - UT, menší stodola, celk. mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - porovn. stáří, lepší stav, zatepleno, okna - koeficient 0,80; Vliv pozemku - mírně menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - mírně lepší - koeficient 0,95;

Rychnov nad Kněžnou - Dlouhá Ves	100,00	5 083	4 900 000	49 000	0,38	18 620
--	--------	-------	-----------	--------	------	--------

Prodej chalupy 100 m², pozemek 5 083 m², Jedinečná nabídka bývalé malé zemědělské usedlosti na polosamotě s velkým pozemkem 0,5 ha pro rekonstrukci resp. stavbu rodinného sídla na exkluzivním místě s výhledem do krajiny. Orientace k západu, dobrá dojezdová vzdálenost do Rychnova n.Kn. (3 km). Pozemek je přímo u místní asfaltové komunikace, jeho výměra je 5.086 m², z toho stavební parcela 1.816 m². Rozměry pozemku jsou cca 80 x 60 m, na jeho okraji stojí původní chalupa s chlévy, stodolou, zahradním domkem, kolnou a garáží. Tyto objekty jsou vesměs ve špatném stavebně-technickém stavu a jejich zachování je na uvážení stavebníka. PENB není zpracován - jedná se o objekt postavený před rokem 1947 a určený k celkové rekonstrukci. V chalupě jsou v přízemí dvě obytné místnosti a kuchyň, WC a koupelna, v podkrovní pak letní pokoj. Odběr elektřiny je v současnosti přerušen (přípojka je na pozemku). K dispozici je studna na vlastním pozemku, odpadní vody jsou svedeny do jímky na vyvážení. Pozemek leží na polosamotě, v okolí jsou pole a louky a rozptýlená venkovská zástavba. Celkově se jedná o jedinečnou



příležitost pro nejnáročnějšího investora, který hledá pro svůj dům klidnou, osluněnou a dobře přístupnou polohu nedaleko od města. Regulativ pro zástavbu dle územního plánu: REGULATIVY PRO LOKALITU KONČINY: Výstavba rodinných domů v lokalitě Končiny . (Z.dv3, Z.dv 4, Z.dv22) bude řešena v architektonickém měřítku typicky rozptýlené venkovské zástavby blízké této lokalitě, zástavba bude výrazně obdélného tvaru půdorysu s podélnou osou rovnoběžnou k místní komunikaci. Přípustné je pouze lehké oplocení, nikoli plné, kompaktní. Na jednotlivých vymezených plochách je povoleno umístit pouze jeden objekt. Záměry budou podléhat posouzení na krajinný ráz.

Zdroj Staika RK, p. Dolek, polosamota u Rychnova nad Kněžnou, spíše horší tech. stav, k cel reko, stav 60-70 let, velká stodola, zpoč. plocha cca 100 m2, velký pozemek

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,80; Lokalita - obec bez OV, ale blízko do RK, celk. mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - porovn. RD, porovn. stodola - koeficient 1,00; Celkový stav - k reko, celk. mírně horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - výrazně větší - koeficient 0,60; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;

Žďár nad Orlicí - Světlá	100,00	1 214	3 900 000	39 000	0,54	21 060
--------------------------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 1 214 m2, Prodej domu ve Světlé, idylicky umístěném uprostřed luk poblíž divoké Orlice. Toto místo může být Vaším novým domovem nebo víkendovým útočištěm daleko od ruchu velkoměsta. Dům, postavený kolem roku 1924, byl rekonstruován do současné podoby v roce 1968, včetně výměny krovu a střešní krytiny. Přibližně před 10 lety došlo také k výměně oken a vchodových dveří za plastové. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a odpady jsou svedeny do septiku. V rámci našich služeb nabízím možnost setkání s finančním poradcem, který Vám pomůže najít nejvýhodnější úvěrovou možnost. Ke zvýšení Vaší představy o dispozici domu přikládám 3D náhledy jednotlivých podlaží spolu s výměrami jednotlivých místností. Pro jakékoli další dotazy mě prosím neváhejte kontaktovat. PENB třída G (vyhl. č. 78/2013 Sb.) Prodej zprostředkovává nezávislý realitní makléř s praxí v oboru od roku 2011, absolvent pokročilého vzdělávacího programu Master of Real Estate na Vysoké škole finanční a správní, s certifikátem číslo 0042.



Zdroj Hátle Reality, 009/2024, zpoč. pocha cca 100 m2, + garáž, pozemek celkem 1214 m2, stav 70-80 let, již spíše k reko, nová okna, jinak původní.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, dlouho v prodeji - koeficient 0,80; Lokalita - obec s omezenou OV, obdobně do města, celk. mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - porovn. RD, výrazně menší stodola - koeficient 1,10; Celkový stav - výrazně lépe udržovaný 80 let, nová okna, celk. mírně lepší stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - porovn. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - porovn. - koeficient 1,00;

Variační koeficient před úpravami:	27,59 %	Variační koeficient po úpravách:	8,66 %
Započitatelná plocha	183,59 m ²		
Minimální jednotková cena:	17 364 Kč/m ²	Minimální cena:	3 187 857 Kč
Průměrná jednotková cena:	19 665 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 610 297 Kč
Maximální jednotková cena:	22 688 Kč/m ²	Maximální cena:	4 165 290 Kč
Stanovená jednotková cena:	19 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 616 723 Kč

Odhad porovnávací hodnoty domu čp. 68 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3, vše v obci a k.ú. Mokré, byl proveden na základě porovnání částečně se zjištěnými realizovanými a částečně s nabízenými prodeji rodinných domů včetně pozemků v širším regionu. Při porovnání byla zohledněna poloha, velikost domu, příslušenství a vybavení a stavebně technický stav, velikost pozemku a celkový názor na nemovitost, případně časový odstup od realizovaného prodeje.

Na základě porovnání byla odhadnuta porovnávací hodnota domu čp. 68 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3, vše v obci a k.ú. Mokré, v širším rozmezí zhruba 3,19 mil Kč – 4,17 mil Kč, s velkou pravděpodobností se potom porovnávací hodnota bude pohybovat okolo průměrné ceny 3.616.723 Kč, s ohledem na horší celkový dojem ponížena porovnávací hodnota mírně dolů

pod odhadovanou střední hodnotu, tzn. na 3.500.000 Kč. (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých). S ohledem na to, že se znalci nepodařilo získat do porovnání výrazně porovnatelné nemovitosti, jejichž prodej byl v regionu v poslední době realizován, zejména co se rozsahu obytné části domu týče, jedná se spíše o odhad tržní hodnoty na základě porovnání, než o odhad ceny obvyklé, jak se definována v zákonu o oceňování majetku.

4.1.3. Odhad porovnávací hodnoty

3.500.000 Kč

(slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých)

Rekapitulace za oddíl 4.1. Ocenění domu čp. 68, včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3, v k.ú. Mokré

4.1.1. Cena zjištěná

2.741.680 Kč

(slovy: Dva miliony sedm set čtyřicet jedna tisíc šest set osmdesát Kč)

4.1.2. Věcná hodnota

4.814.530 Kč

(slovy: Čtyři miliony osm set čtrnáct tisíc pět set třicet Kč)

4.1.3. Odhad porovnávací hodnoty

3.500.000 Kč

(slovy: Tři miliony pět set tisíc Kč)

Odhad tržní hodnoty či ceny obvyklé nemovitosti spočívá v analýze toho, do jaké míry jednotlivé výše použité metody ocenění přispívají k výsledné hodnotě nemovitosti. Velmi podstatný je také účel užití oceňovaného objektu. Oceňovaným objektem je stavba rodinného domu bez primární možnosti komerčního využití. Ocenění cenou zjištěnou je použito jako doplňkové, neřídí se metodikou tržního oceňování, není v závěrečném zhodnocení uvažováno, výsledná hodnota je obvykle mimo reálně dosahované ceny na trhu s nemovitostmi. Metoda věcné hodnoty, tzn. technický pohled na oceňované nemovitosti, je již obecně více vypovídající, vychází z ceny obvyklé pozemku a z předpokládaných nákladů na pořízení stavby s odpočtem opotřebení, jedná se tedy o víceméně pořizovací cenu stavby s odpočtem opotřebení, nicméně pro výrazně starší stavby, jako ta oceňovaná, bývá věcná hodnota obvykle vyšší, než dosažitelná cena na běžném trhu, jedná se o stavbu velkého rozsahu, která by se s velkou pravděpodobností dnes již v tomto rozsahu nerealizovala a pokud ano, tak s jiným konstrukčním a technologickým řešením. Z tohoto pohledu lze věcnou hodnotu považovat za značně nadsazenou nad úroveň tržní hodnoty.

Z pohledu výnosu z pronájmu a vynaložené investice na pořízení, údržbu a provoz, není oceňovaný objekt zajímavý, obvykle se rodinné domy za tímto účelem nepořizují, výnosová metoda ocenění nebyla tedy použita.

Nejvíce vypovídající je z pohledu ocenění porovnávací metoda, která vychází z porovnání s nabízenými a realizovanými prodeji alespoň částečně porovnatelných nemovitostí v regionu, na základě které bylo odhadnuto, že s největší pravděpodobností se dosažitelná cena oceňovaných nemovitostí na trhu s nemovitostmi bude pohybovat v širším rozmezí 3,19 mil Kč – 4,17 mil Kč, které je dáno rozmanitostí použitých vzorků pro porovnání a jejich polohou, nejpravděpodobnější se potom jeví střední hodnota okolo 3,6 mil Kč, která byla mírně ponížena na celkově horší dojem z nemovitosti s ohledem na spíše podstandardní údržbu směrem dolů, na odhadovanou porovnávací hodnotu 3,5 mil Kč. Vzhledem k velké rozmanitosti vzorků, použitých pro porovnání a širšímu cenovému rozmezí, se nejedná o cenu obvyklou, tak jak je definována v zákoně o oceňování majetku, ale spíše o odhad tržní hodnoty na základě porovnání jednotlivých faktorů, majících vliv na porovnání.

Odhad tržní hodnoty byl proveden 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 a 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. Dominantní při určení obvyklé ceny, či tržní hodnoty, nemovitostí je obecně porovnávací hodnota, jako výsledná hodnota tedy uvažována hodnota získaná porovnávací metodou.

Tržní hodnota domu čp. 68, včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3 v obci a k.ú. Mokré, je na základě výše uvedeného zdůvodnění odhadována ve výši **3.500.000 Kč** (slovy: **tři miliony pět set tisíc Kč**)

Oddíl 4.1.

**Tržní hodnota domu čp. 68,
včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3,
v k.ú. Mokré**

je odhadována na

**3.500.000 Kč
(slovy: tři miliony pět set tisíc Kč)**

Oddíl 4.2.

Parcela č. 3096 k.ú. Mokré

Předmětem ocenění v tomto oddíle je odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, parcely č. 3096, trvalý travní porost, o výměře 1.800 m², v obci a k.ú. Mokré. Ocenění bude provedeno ve dvou krocích, v prvním kroku cenou zjištěnou, která je uvažována jako doplňková, v druhém bude odhadnuta cena obvyklá nemovitostí, případně tržní hodnota, na základě porovnání s jinými porovnatelnými nemovitostmi.

Parcela č. 3096 v k.ú. Mokré leží cca 30-40 m severozápadně od domu čp. 68, severně za domem čp. 66 a jižně po hranici areálu bývalé pily a statku. Parcela je rovinatá, přístup od domu čp. 68 nezpevněný po parcele č. 3444, ostatní komunikace, ve vlastnictví obce. Parcela je nepravidelného tvaru zhruba lichoběžníku, do kterého je včleněna parcela č. 3095 ve vlastnictví obce, na které je umístěna přečerpávací stanice kanalizačního řádu. Parcela je bez staveb či trvalých porostů, zatravněna, v územním plánu je vedena v ploše VS – plochy výrobní smíšené, z hlavnímu využitím pro lehkou průmyslovou výrobu, drobnou a řemeslnou výrobu, skladování nebo zemědělskou výrobu ve stavbách a na pozemcích, respektujících svým měřítkem venkovské prostředí. Pozemek lze napojit na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn, přes pozemek, resp. SV část umístěno nadzemní vedení nízkého napětí.

4.2.1. CENA ZJIŠTĚNÁ

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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obsah

1. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Mokré 68 517 71 Mokré
LV:	290
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Mokré
Katastrální území:	Mokré
Počet obyvatel:	179

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 305,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Počet obyvatel 179 k roku 2023.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Malá obec bez obč. vybavenosti, nejblíže města Opočno cca 5 km, České Meziříčí 3 km, uvažována střední míra znaku.	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci elektřina, vodovod, plyn i kanalizace..	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci jen autobusová doprava.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - V obci není dostupná žádná základní obč. vybavenost.	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{349,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

David Brož, č. p. 68, 517 71 Mokré, LV: 290, podíl: 1 / 2

Nad'a Volfová, Kpt. Jaroše 59, 434 01 Most, LV: 290, podíl: 1 / 2

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Poptávka po rezidenčních nemovitostech v regionu vyšší než nabídka a to dlouhodobě, nicméně v posledním roce až roce a půl výrazně stagnuje s ohledem na horší energetickou a ekonomickou situaci a vysoké úrokové sazby. S ohledem na polohu v obci bez obč. vybavenosti uvažována poptávka mírně nižší než nabídka. Pro komerční pozemky lze uvažovat spíše ještě nižší poptávku.	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Nezastavěný pozemek.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu, 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,629}$$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - Příjezd převážně zpevněný, v poslední části nezpevněný, vliv spíše mírný.	I	-0,03
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha - Z komerčního hlediska se jedná o spíše neatraktivní polohu, a to poměrně výrazně, použito horní pásmo znaku.	I	-0,08
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,324}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,204}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,314}$$

1. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,324}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Využití pozemku omezeno polohou parcely č. 3095, která zasahuje do půdorysu parcely č. 3096. Vliv poměrně zásadní.	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Rovinatý pozemek.	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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,324 = \mathbf{0,305}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	349,-	0,305	0,300	31,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	3096	1 800	31,93	57 474,-
Stavební pozemek - celkem					57 474,-

Parcela č. 3096 k.ú. Mokré - cena zjištěná celkem = **57 474,- Kč**

4.2.1. Cena zjištěná – rekapitulace

1. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré 57 474,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **57 474,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **57 470,- Kč**

slovy: Padesát sedm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

4.2.2. Porovnávací hodnota VS

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku (případně cena obvyklá) se odhadne porovnáním pomocí indexu odlišnosti. Na základě zvolených kritérií pro porovnání jednotlivých objektů (poloha, velikost pozemku 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).

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započ. plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koef. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Kvasiny Komerční pozemek 9617m², 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 9.900m². Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena, koef. na růst cen - koeficient 1,10; Lokalita - lepší obec, poloha u areálu Škoda, lepší výrazně - koeficient 0,70; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,20; Tvar, svažitost, přístup - výrazně lepší přístup - koeficient 0,80; Vybavení, infrastruktura - bez IS, lze připojit i kan. a plyn., porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - průmysl, výroba, lepší výrazně - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem - koeficient 0,90; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;	9 900,00	9 900		14 900 000	1 505	0,53	798
Vamberk Parcely pro obč. vybavenost 11.941m², Parcely č. 528/1, 528/3, 528/5, 531, 535, 1779/4 a č. 2290/10 v obci a k.ú. Vamberk. Pozemky jsou mírně svažité k jihu, přístup zpevněný z veřejné komunikace i pro nákladní dopravu, z inženýrských sítí dostupný veřejný vodovod a elektřina, vodovodní řad veden přes oceňované pozemky, elektřina na hranici pozemku. Pozemky tvoří jednotný funkční celek, celková výměra pozemků činí 11.941 m². Pozemek jako celek je přibližně obdélníkového nepravidelného tvaru, tvar bez vlivu na využití. Pozemky jsou nezastavěné, v současné době převážně zemědělsky využívány. Pozemek jako celek je označen v platném územním plánu v ploše OK, určené v územním plánu k využití pro stavby občanské vybavenosti, se specifickým využitím plochy ZOv6, ZOv6b a ZOv7, s podmínkou zajištění dopravního napojení na přilehlou silnici č. 11 a s možností výstavby takových staveb, které nevyžadují splnění hlukových a jiných hygienických předpisů ze silniční dopravy, zřejmě s ohledem na přilehlý silniční obchvat. Předběžně domluvená cena 1.200 Kč/m², zdroj Město Vamberk, 1200 Kč/měs, schváleno zastupitelstvem, před podpisem SOSBK 09/2023 Hodnocení: Redukce pramene ceny - předběžně ujednaná cena - koeficient 0,95; Lokalita - malé město, poloha u silnice I. tř., výrazně lepší - koeficient 0,70; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,25; Tvar, svažitost, přístup - mírně svažitý, mírně horší, ale výrazně lepší přístup - koeficient 0,90; Vybavení, infrastruktura - el, voda, není kan a plyn, horší - koeficient 1,05; Možnost využití - k obč. vybavenosti, lepší - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - lepší nem - koeficient 0,90;	11 941,00	11 941		14 329 200	1 200	0,60	720

Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	4 687,00	4 687	8 255 000	1 761	0,42	740
Prodej komerčního pozemku 4 687 m², Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 4687 m² v Týništi nad Orlicí. Pozemek je veden v ÚP jako ostatní plocha dále funkční využití, plochy zeleně a také plochy dopravní infrastruktury - silniční, SK plochy smíšené obytné - komerční, Z30 zastavitelná plocha navazující na západní okraj zastavěného území. Inženýrské sítě - plyn, kanalizace navrženo k vybudování, veřejný vodovod, elektřina za hranicí pozemku. Pozemek se nachází u frekventované silnice směr Hradec Králové. V Týništi nad Orlicí se nachází veškerá občanská vybavenost. Více informací u makléře nebo na prohlídce. Zdroj MM Reality, p. Lukáš Jirka, 05/2024 Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, délka v prodeji - koeficient 0,80; Lokalita - město s širokou OV, blízko HK, poloha u silnice I. tř. , lepší výrazně - koeficient 0,70; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Tvar, svažitost, přístup - výrazně lepší přístup - koeficient 0,90; Vybavení, infrastruktura - mírně horší dostupnost IS - koeficient 1,05; Možnost využití - komerční, lepší - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - lepší nem - koeficient 0,90;						
Vamberk, silnice I. tř.	22 015,00	22 015	13 164 970	598	0,79	472
Komerční pozemek, Realizovaný prodej parcely č. 504/1 o výměře 22.015 m², v k.ú. Vamberk, u hlavní křižovatky silnic I. tř. č. 14 z RK na UO a č. 11 z HK na Šumperk, u výpady na Rychnov n/Kn, určený pro obch. vybavenost, k 03/2024 započata výstavba nákupního centra. Pozemek svažitéjší k jihu, z IS el. a vodovod. Celková výměra 22.015 m², kupní cena 13.164.970 Kč, prodej realizován pod čj. vklad do KN V 5786/2023-607 ze dne 20.12.2023. Zdroj cenové údaje katastru nemovitostí. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - město s širokou OV, u silnice I. tř. , lepší výrazně - koeficient 0,70; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,50; Tvar, svažitost, přístup - výrazně lepší přístup, ale horší IS, mírně lepší - koeficient 0,95; Vybavení, infrastruktura - el. voda, bez kan a plynu, horší - koeficient 1,10; Možnost využití - k obch. vybavenosti, lepší - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - lepší nem - koeficient 0,90;						
Rudoltice, okres Ústí nad Orlicí	5 224,00	5 244	7 866 000	1 506	0,46	693
Prodej komerčního pozemku 5 244 m², Nabízíme k prodeji pozemek v Rudolticích, kousek od Lanškrouna, prakticky na hlavní silnici směr Svitavy, Česká Třebová. Sjezd přímo z jedničky silnice na obecní komunikaci a následně na pozemek. Je určeno ke komerčnímu využití např. na stavbu haly o max výši 9 m. Lehký průmysl. Elektřina buď z klasického rozvodu nebo je možno z blízkého vysokého napětí se napojit trafem. Je zde i plyn a voda. Na pozemku vede kabel CETINU - telekomunikace, kabel vysokého napětí po hranici pozemku. Bližší info poskytnu na osobní schůzce. Pozor: k dispozici je pouze cca 5244 m². Nikoli celých 10400. Část pozemku je již zarezervována viz mapka. Zdroj Remax Future HK, p. Chládek 05/2024, průmyslová zóna v blízkosti Lanškrouna, IS v dosahu Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, délka v prodeji - koeficient 0,80; Lokalita - malá obec u Lanškrouna, mírně lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Tvar, svažitost, přístup - lepší dostupnost a tvar - koeficient 0,80; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - výrazně lepší, průmysl - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - porovn. nem - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - lepší nem - koeficient 0,90;						



Litomyšl - Nedošín	14 162,00	14 162	16 994 400	1 200	0,64	768
Pozemek k výrobě, Realizovaný prodej pozemku parc. č. 401/94 v obci Litomyšl, v části Nedošín, v okrajové průmyslové části Litomyšle, u haly čp. 149 v ulici Sokolovská, v územním plánu v ploše VL - výroba, skladování, lehká. Realizovaná cena 16.994.400 Kč, plocha celkem 14.162 m², IS v dosahu, vklad KS proveden pod V 341/2023-609 ze dne 8.2.2023						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - okraj Litomyšle, prům.zona,lepší výrazně - koeficient 0,70; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,25; Tvar, svažitost, přístup - mírně lepší - koeficient 0,90; Vybavení, infrastruktura - porovn. - koeficient 1,00; Možnost využití - výroba, prům., mírně lepší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nem. - koeficient 0,90; Energetická náročnost budovy - bez vlivu - koeficient 1,00;						
Variační koeficient před úpravami:		28,37 %	Variační koeficient po úpravách:		15,26 %	
Započitatelná plocha		1 800,00 m ²				
Minimální jednotková cena:		472 Kč/m ²	Minimální cena:		849 600 Kč	
Průměrná jednotková cena:		699 Kč/m ²	Průměrná cena:		1 258 200 Kč	
Maximální jednotková cena:		798 Kč/m ²	Maximální cena:		1 436 400 Kč	

Na základě porovnání s realizovanými a nabízenými prodeji pozemků, určených k průmyslové či výrobní výstavbě, v širším regionu a delším časovém období, s ohledem na velmi omezený počet realizovaných prodejů porovnatelných pozemků k výrobě, byla odhadnuta širší rozmezí jednotkové ceny za oceňovaný pozemek 472 – 798 Kč/m², které je dané rozmanitostí použitých vzorků pro porovnání, jejichž je k dispozici s ohledem na atypické využití poměrně málo. Jako střední hodnota je odhadována jednotková cena 700 Kč/m². S ohledem na nepříliš atraktivní umístění v obci, na pomezí obytné zástavby a v blízkosti budov bývalého statku a zároveň s ohledem na omezení využití pozemku s ohledem na umístění kanalizační přečerpávací stanice, vklíněné do pozemku, a s ohledem na umístění elektrického vedení na pozemku, se znalec přiklání ke spíše spodní hranici odhadovaného rozmezí, tzn. k jednotkové ceně 500 Kč/m².

Při výměře 1.800 m² činí celková odhadovaná tržní hodnota 1.800 x 500 = 900.000 Kč. S ohledem na rozmanitost použitých vzorků pro porovnání je odhadovaná hodnota spíše hodnotou tržní než cenou obvyklou.

4.2.2. Porovnávací hodnota VS – rekapitulace

1. Parcela č. 3096 - VS

900 000,- Kč

Porovnávací hodnota celkem:

900 000,- Kč

slovy: **devět set tisíc Kč**

4.2. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré – rekapitulace za oddíly

4.2.1. Cena zjištěná

57.470 Kč

slovy: Padesát sedm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

4.2.2. Porovnávací hodnota

900.000 Kč

(slovy: devět set tisíc Kč)

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku byl proveden pomocí ceny zjištěné v prvním kroku a pomocí porovnání na základě indexu odlišnosti a následného zdůvodnění na základě realizovaných a nabízených cen alespoň částečně porovnatelných nemovitostí v druhém kroku. Cena zjištěná se řídí cenovým předpisem, neřídí se tržní metodikou, je tedy uvažována jen jako doplňková metoda, nemá přímou souvislost s cenou obvyklou nemovitostí a výsledná cena je značně vzdálena od reálných cen na trhu s nemovitostmi.

Porovnávací hodnota byla odhadnuta na základě porovnání s částečně realizovanými a částečně nabízenými prodeji alespoň částečně porovnatelných pozemků v regionu, přičemž byly zvažovány jednotlivé cenotvorné faktory, jako je poloha, velikost pozemku, zdroj ceny, možnost využití a podobně. Na základě porovnání bylo odhadnuto rozmezí, ve kterém by se s vysokou mírou pravděpodobnosti měla pohybovat porovnávací hodnota oceňovaného pozemku. Tato metoda je obecně uvažována jako nejvíce vypovídající k odhadu ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, jelikož se zakládá na porovnání se skutečně realizovanými, případně nabízenými prodeji alespoň přibližně porovnatelných nemovitostí na běžném trhu s nemovitostmi. S ohledem na rozmanitost použitých vzorků pro porovnání, a s ohledem na velmi omezený počet realizovaných porovnatelných pozemků k developerským účelům v regionu, se u pozemku určených pro výrobu jedná spíše o odhad tržní hodnoty, než ceny obvyklé, tak, jak je definována v zákoně o oceňování majetku.

Tržní hodnota oceňovaného pozemku 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 a 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. S přihlédnutím k tomu, že předmětem ocenění je pozemek, určený k výstavbě, a dominantní při určení obvyklé ceny, či tržní hodnoty, je u takových nemovitostí porovnávací hodnota, odhadují výslednou tržní hodnotu ve výši, která byla odhadnuta a odůvodněna v oddíle č. 4.2.2 na základě porovnání.

Tržní hodnota pozemku parc. č. 3096 v k. ú. Mokré je na základě výše uvedeného zdůvodnění odhadována ke dni ocenění ve výši **900.000 Kč**.

4.2. Parcela č. 3096 k.ú. Mokré

900.000 Kč

Slovy: devět set tisíc Kč

Oddíl 4.2.

**Tržní hodnota parcely č. 3096
k.ú. Mokré**

je odhadována na

**900.000 Kč
(slovy: devět set tisíc Kč)**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, domu čp. 68 na parcele č. st. 67 v části obce Mokré, včetně parcel č. st. 67, č. 166/3 a č. 3096, vše v obci Mokré a k.ú. Mokré, pro účely zamýšleného prodeje nemovitostí v insolvenčním řízení ke dni místního šetření ze dne 17.09.2024.

5.2. Odpověď

**Odhad tržní hodnoty domu čp. 68,
včetně parcel č. st. 67 a č. 166/3,
v k.ú. Rohenice**

činí

**3.500.000 Kč
(slovy: tři miliony pět set tisíc Kč)**

**Odhad tržní hodnoty parcely č. 3096
k.ú. Mokré**

činí

**900.000 Kč
(slovy: devět set tisíc Kč)**

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 740-35/2024 v evidenci posudků znalce a pod číslem 073590/2024 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 24010052.

Konzultant nebyl přibrán.

Ve Vamberku 26.09.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radek Nekvinda
Žamberecká 54
517 54 Vamberk

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4
1. Fotodokumentace ze dne 17.9.2024	9
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 290 k.ú. Mokré ze dne 4.9.2024	3
3. Kopie katastrální mapy ze dne 18.9.2024	2
4. Územní plán obce Mokré	1
5. Informace o nebezpečí povodně	1
6. Mapa oblasti	1

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

Příloha č. 1. Fotodokumentace ze dne 17.9.2024 - RD čp. 68 Mokré - celk. pohled



přístupová kom., pohled S



pohled JZ



pohled SZ



pohled JZ, obytná část



pohled JV, obytná část



pohled V, obytná část

celk. pohled



dvorek, pohled JZ od



hosp. část, pohled JZ



hosp. část, pohled J



dvorek, pohled V



zahrada



zahrada

obytná část RD - I. NP



chodba



Chodba



kotel UT



OP



OP



ložnice

obytná část RD - I. NP



kuchyň



Kuchyň



WC



Koupelna



TM



TM

obytná část RD – podkroví



schodiště



Chodba



kuchyň



Terasa



pokoj



pokoj

obytná část RD – podkroví



WC



Koupelna



OP



pohled z terasy



pohled z terasy



pohled z terasy

Hosp. část



chlévy



Stodola



stodola



Podkrovi



přístavba kolny



podsklepení kolny u stodoly

garáž, dílna



garáž, pohled ze dvora



garáž, pohled od zahrady



garáž interier



dílna, pohled ze dvora



dílna, pohled ze zahrady



dílna interier

Parcela č. 3096 k.ú. Mokré



pohled JV



pohled J



pohled J



pohled JZ

Příloha č. 2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 290 k.ú. Mokré ze dne 4.9.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 6024 / 2019 pro Jan Parma, Mgr. et Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576522 Mokré	
Kat.území: 698211 Mokré	List vlastnictví: 290	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré	890416/3653	1/2
Volfová Nada, Kpt. Jaroše 59, 43401 Most	935609/3021	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 67	809	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mokré, č.p. 68, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 67				
166/3	508	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3096	1800	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 1.350.000,-Kč a příslušenství vzniklé do 20.4.2077

dluhy vzniklé do 20.4.2077 do celkové výše 1.620.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 67, Parcela: 166/3, Parcela: 3096

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.1000/554129-01/16/01-002/00/R ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2016 12:02:59. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4718/2016-607

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Státní pozemkový úřad, Pobočka Rychnov nad Kněžnou SPÚ-112089/2022 KP ze dne 28.06.2022. Právní moc ke dni 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 06:25:32. Zápis proveden dne 15.07.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou Z-2278/2022-607

Pořadí k 22.07.2016 12:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.1000/554129-01/16/01-002/00/R ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2016 12:02:59. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4718/2016-607

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 09:35:02

Typ vztahu

Závazek neumožniť zápis nového zást. práva namiesto starého

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská
Ostrava

Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré, RČ/IČO: 890416/3653

Z-938/2019-607

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré, RČ/IČO:
890416/3653

Parcela: St. 67, Parcela: 166/3, Parcela: 3096

Z-939/2019-607

Z-2278/2022-607

Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré, RČ/IČO: 890416/3653

Z-1860/2019-607

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576522 Mokré
Kat.území: 698211 Mokré List vlastnictví: 290
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré, RČ/IČO:
890416/3653

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu Krajský soud v Hradci Králové KSHK45INS-6024/2019 -B-44 ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 15:22:29. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou Z-3186/2024-607

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 16:28:00. Zápis proveden dne 15.07.2016.

V-3628/2016-607

Pro: Volfová Nada, Kpt. Jaroše 59, 43401 Most

RČ/IČO: 935609/3021

Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré

890416/3653

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Státní pozemkový úřad, Pobočka Rychnov nad Kněžnou SPŮ-112089/2022 KP ze dne 28.06.2022. Právní moc ke dni 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 06:25:32. Zápis proveden dne 15.07.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2278/2022-607

Pro: Brož David, č.p. 68, 51771 Mokré

RČ/IČO: 890416/3653

Volfová Nada, Kpt. Jaroše 59, 43401 Most

935609/3021

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
166/3	56000	508
3096	56000	1491
	56200	309

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

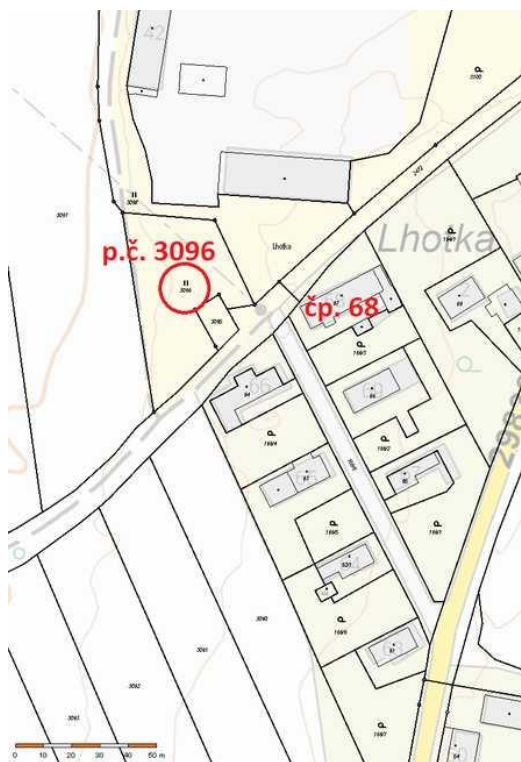
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.09.2024 09:52:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Příloha č. 3. Kopie katastrální mapy ze dne 18.9.2024



KM celkově



parcely č. st. 67 a č. 166/3

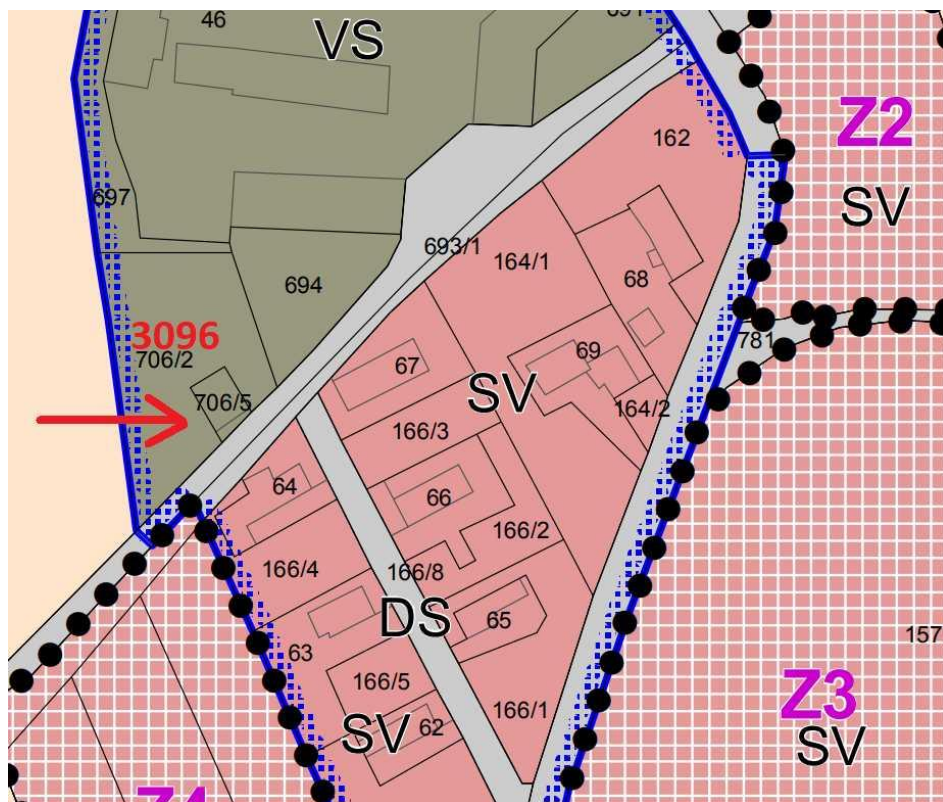


letecký snímek parcely č. st. 67 a č. 166/3



letecký snímek parcela č. 3096

Příloha č. 4. Územní plán obce Mokré



6.8. VS - Plochy smíšené výrobní

Jsou určeny pro situování staveb pro lehkou průmyslovou výrobu, drobnou a řemeslnou výrobu, skladování nebo zemědělskou výrobu ve stavbách a na pozemcích, respektujících svým měřítkem venkovské prostředí.

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro výrobu a skladování

Přípustné:

- ochranná a izolační zeleň
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby pro bydlení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rekreaci
- stavby pro shromažďování většího počtu osob

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území – 0,8 (míra zastavění území)
- výšková hladina zástavby – max. 7 m nad okolní upravený terén

Příloha č. 5. Informace o nebezpečí povodně

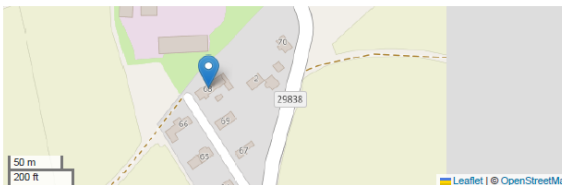
18.09.24 13:15

Detail reportu - 2024011358 - NemoReport.cz



Základní informace

Číslo reportu	2024011358
Čas vytvoření	18.09.2024 13:09:25
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Mokré č.p. 68, 517 71, Mokré



Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



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

[50.261808110055, 16.061641617017](#)

1038478.50, 624129.19

9765093

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 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://www.nemoreport.cz/vop>

Příloha č. 6. Mapa oblasti

