

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 176/03/2024

Znalecký posudek je podán pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stanovení, zjištění ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 521

- pozemek p.č. 677 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rodinného domu,
- pozemek p.č. 243/2 v druhu pozemku v druhu pozemku zahrada

pro Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj.

Účel znaleckého posudku, stručný popis:

Na základě závazné objednávky pro konkursní řízení paní Jany Novákové, bytem Krajčářská 491, 517 54 Vamberk ve věci stanovení obvyklé ceny a zjištění ceny nemovitostí (stavebních pozemků, rodinného domu včetně vedlejších staveb a venkovních úprav) dle platných oceňovacích předpisů.



Zadavatel: AMBINS v.o.s.
Videňská 228/7
639 00 Brno
IČ: 03059081
Zastoupená JUDr. Martinem Pavlišem
Č.j. KSHK 42 INS 1264/2024 pro Martin Pavliš JUDr.

Znalec: Vladimíra Andršová
Seifertova 1093
517 41 Kostelec nad Orlicí

Počet stran: 29 + 18 příloh
Celkem 47 stran
Podle stavu ke dni: 3.4.2024

Počet vyhotovení: 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Vyhotoveno: V Kostelci nad Orlicí 20.5.2024

Objednateli se poskytuje **ve dvou** vyhotoveních s platností originálu, 1x elektronicky s elektronickým ověřeným podpisem, kopie je založena v archívu znalce.

Obsah znaleckého posudku

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Požadavek zadavatele
- 1.2. Prohlídka – místní šetření

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Základní informace
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat
- 2.3. Vlastnické a evidenční údaje
- 2.4. Základní pojmy a metody oceňování

3. NÁLEZ

- 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat, celkový popis nemovité věci

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., prováděcí vyhlášky 434/2023 Sb.

- 4.1. Pozemky stavební
- 4.2. Rodinný dům
- 4.3. Vedlejší stavby
- 4.4. Venkovní úpravy

Cena stanovená porovnáním

- 4.5. Pozemky stavební

5. ZÁVĚR

- 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď, odůvodnění ceny
- 5.2. Výsledek analýzy dat – výsledná cena

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

7. PŘÍLOHY

Poloha nemovitosti v obci Vamberk
Výpis z KN + snímky
Projektová dokumentace

1. ZADÁNÍ

1.1. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel znaleckého posudku požaduje po znalci zjištění a stanovení ceny nemovitostí uvedených na LV č. 521. Zadavatel Znaleckého posudku ani vlastník nemovitosti nesdělil znalci žádnou závažnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.4.2024 za přítomnosti vlastníka nemovitostí a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemky a rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Krajčářská 491
	517 54 Vamberk
LV:	521
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Vamberk 576883
Katastrální území:	Vamberk 776785
Počet obyvatel:	4 607

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- prohlídka nemovitosti 3.4.2024
- informace sdělené vlastníkem nemovitosti
- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy pro k.ú. Vamberk obec Vamberk, list vlastnictví č. 521, vyhotovený 29.3.2024 dálkovým přístupem do <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- poloha nemovitosti v rámci obce Vamberk
- územní plán obce Vamberk
- projektová dokumentace – nahlédnutí na stavebním úřadě Vamberk
- nabídky realitních kanceláří na portálu realit
- informace realitních kanceláří o realizovaných prodejkách

2.3. Vlastnické a evidenční údaje – LV č. 521

Nováková Jana, Krajčářská 491, 517 54 Vamberk, 695602/3393

Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Vamberk
Katastrální území:	Vamberk

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

2.4. Základní pojmy a metody oceňování

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb.

§ 2 (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují

všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

§ 10 (1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocenění se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích, přičemž srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání uvede obec v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky.

Vyhláška 434/2023 Sb.

§ 3 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků.

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,
- b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

§ 4

(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce $ZCU = ZC \times I$,

§13 Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena **nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné.....**

§ 18 Venkovní úpravy

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K_s z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_s z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a § 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat, celkový popis oceňovaných nemovitostí

Název předmětu ocenění: Stavební pozemky a rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Krajčářská 491

517 54 Vamberk
 LV: 521
 Kraj: Královéhradecký
 Okres: Rychnov nad Kněžnou
 Obec: Vamberk
 Katastrální území: Vamberk
 Počet obyvatel: 4 607

Vlastnické a evidenční údaje

Nováková Jana, Krajčářská 491, 517 54 Vamberk, 695602/3393

Popis oceňovaných nemovitostí

Stavební pozemky a stavba rodinného domu se nachází v obci Vamberk, v území zastavěném rodinnými domy, nemovitost je vzdálená cca 700 m od centra obce, kde je zastávka autobusu a cca 1000 m od vlakového nádraží Vamberk. Kolem města Vamberk je veden obchvat silnice 1. třídy I/11. Město Vamberk má kompletní občanskou vybavenost, v regionu je minimální nezaměstnanost.

Rodinný dům je součástí stavebního pozemku p.č. 677 a dle informací získaných na stavebním úřadě ve Vamberku byl postaven v roce 1927 jako zděný, částečně podsklepený jen s 1.N.P. Dům byl v roce 1958 přestavěn a byla provedena přístavba 1.N.P. – kuchyň, pokoj, komora a nástavba podkroví. Do dnešní podoby byl dům přestavěn, zrekonstruován a zmodernizován v letech 2003 – 2004, a to včetně kompletního zastřešení, přípojky vody a napojení na kanalizaci.

Obvodové konstrukce na původní části domu ze škvárbetonových tvárnic provedené v roce 1958 byly ponechány, ostatní svíslé konstrukce jsou zděné z cihel, podlaha betonová, stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, v podkroví tvoří stropy a příčky sádkartonové konstrukce, obvodová konstrukce je zděná. Střešní konstrukcí tvoří dřevěné trámy, střešní plášť není zateplen, krytina je plechová, opatřená nátěrem, dešťové svody jsou plastové nebo plechové opatřené nátěrem.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítka je břizolitová, vnitřní schodiště z 1.N.P. do podkroví je původní dřevěné s krytem z koberce, podlahy obytných místností jsou s krytem z korkových šablon, kuchyň, chodby, sociální zařízení má povrch z keramické dlažby, v tech. místnosti je beton.

Výplně otvorů: okna plastová zdvojená s venkovními roletami, vstupní dveře plastové, ostatní dřevěné plné nebo částečně prosklené.

Zdroj TUV tvoří el. ohřívač umístěný v chodbě, vytápění je ústřední, zdrojem je kotel na dřevo umístěný v technické místnosti.

Odpady jsou svedeny do původního septiku a přes přepad do kanalizace. Přípojka plynu končí HUP v pilíři v plotu.

Přístup na pozemek je řešen z přilehlé, veřejné, asfaltové komunikace, přístup do domu je vydlážděn z panelů s dobetonávkou.

V okolí domu jsou zpevněné plochy o různých konstrukcích: část je vyasfaltovaná, část tvoří žb panely, část je z betonové dlažby 50x50 cm, část tvoří prostý, značně vyžilý beton.

Pozemek je od komunikace oplocen rámovým ocelovým pletivem s betonovou podezdívkou, vše značně poškozené. Původní ocelové pletivo v části pozemku je zborcené a vykazuje velmi pokročilou korozi.

K domu patří vedlejší stavby: dílna, dřevník, přístřešek pro parkování a příslušenství: pergola, bazén, septik, zpevněné plochy, přípojky, oplocení porosty nejsou. Hromosvod chybí.

Stavba dle platné PD je v podstatě dokončena, ale ke dni vypracování znaleckého posudku nebyla zkolaudována.

Dispozice:

- v suterénu se nachází sklad sklep
- v 1.N.P. je vstupní chodba, vlevo dětský pokoj, dále vpravo schodiště do podkroví, kuchyň a ložnice, vlevo chodba (původně zádveř se vstupem ze zahrady), změna dispozice, v současné době chodba na konci s WC a dále technická místnost a kotelná.
- v podkroví nastala proti projektu změna dispozice, nachází se zde dva pokoje, sociální zařízení se standardní výbavou, a místnosti uvedené v PD pod čísly 4 a 6 jsou obytnou kuchyní a č. 3 je obývací pokoj.

Užitná plocha rodinného domu: 211,58 m²

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km	IV	1,01

včetně - Rychnov nad Kněžnou 5 km

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = 1\,062,00 \text{ Kč/m}^2$

Stanovení, zjištění ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 521

- pozemek p.č. 677 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rodinného domu,
- pozemek p.č. 243/2 v druhu pozemku v druhu pozemku zahrada

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1 Pozemky stavební

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 S \cdot P_i\right) = 0,964$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 S \cdot P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			1 062,-	0,980		1 040,76
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	677	256	1 040,76	266 434,56
§ 4 odst. 1	zahrada	243/2	735	1 040,76	764 958,60
Stavební pozemky - celkem			991		1 031 393,16
Stavební pozemky - zjištěná cena celkem				=	1 031 393,16 Kč

4.2 Rodinný dům

Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

§ 13 (1) Ocenění nákladovým způsobem: Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

§ 35 (1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

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:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Podkroví	Přístavba podkroví, a rekonstrukce střechy v roce 2003

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
Původní část, 1.P.P.	211,58 m ²
Původní část, 1.N.P.	m ²
Původní část, 2.N.P.	m ²
	211,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1.P.P.	5*4 =	20,00
Původní část, 1.N.P.	9,64*7,03+3,41*5,71+1*3,1+5,5*4,36+2,05*4,1+3,84*9,04+2,05*1,34+7,98*3-1,11*1,11/2 =	183,51
Původní část, 2.N.P.	9,64*7,03+9,54*5,41 =	119,38
		322,89 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.P.P.	20*2,5 =
NP	1.N.P.	(9,64*7,03+3,41*5,71+1*3,1+5,5*4,36+2,05*1,34)*3,1+7,98*3*3+7,98*3*2,1/2 =
		459,87
Z	Podkroví	119,38*2,8 =
		334,26
Z	Zastřešení	1,65+0,6*8,43*3,3/2+9,64*13,09*2,4/2 =
		161,42
Obestavěný prostor - celkem:		1 005,55 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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	45
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	55
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	70
2. Zdivo	zděné škvárobetonové tvárnice	S	30
3. Stropy	dřevěné trámové	S	45
3. Stropy	hurdiskové	S	25
3. Stropy	sádrokartonový podhled	S	30
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech + nátěr	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitová	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kamene	S	50
9. Vnější obklady	chybí	C	50
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné s krytem z koberce	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	57
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	S	23
14. Podlahy obytných místností	korková podlaha	N	20
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	40
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina-technická místnost	S	60
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na dřevo	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	indukční varná deska, el. trouba	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř, venkovní rolety	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	45	1,00	3,69
1. Základy	S	8,20	55	1,00	4,51
2. Zdivo	S	21,20	70	1,00	14,84
2. Zdivo	S	21,20	30	1,00	6,36
3. Stropy	S	7,90	45	1,00	3,56
3. Stropy	S	7,90	25	1,00	1,98
3. Stropy	S	7,90	30	1,00	2,37
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	S	0,50	50	1,00	0,25
9. Vnější obklady	C	0,50	50	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	57	1,00	1,25
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	23	1,00	0,51
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	20	1,54	0,68
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	40	1,00	0,40

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	60	1,00	0,60
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
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	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	45,00	1,00	3,69	3,73	97	157	61,78	2,3044
1. Základy	S	8,20	55,00	1,00	4,51	4,56	66	166	39,76	1,8131
2. Zdivo	S	21,20	70,00	1,00	14,84	15,00	97	152	63,82	9,5730
2. Zdivo	S	21,20	30,00	1,00	6,36	6,43	21	141	14,89	0,9574
3. Stropy	S	7,90	45,00	1,00	3,56	3,59	21	101	20,79	0,7464
3. Stropy	S	7,90	25,00	1,00	1,98	2,00	21	141	14,89	0,2978
3. Stropy	S	7,90	30,00	1,00	2,37	2,40	21	76	27,63	0,6631
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,38	21	121	17,36	1,2812
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	21	71	29,58	1,0176
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,91	21	51	41,18	0,3747
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,86	21	71	29,58	1,7334
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,83	21	71	29,58	0,8371
9. Vnější obklady	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,25	97	127	76,38	0,1910
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,33	21	46	45,65	1,0636
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	97	117	82,91	0,8374
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	21	61	34,43	1,1155
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	21	51	41,18	2,1661
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	57,00	1,00	1,25	1,26	21	51	41,18	0,5189
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	23,00	1,00	0,51	0,52	21	41	51,22	0,2663
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	20,00	1,54	0,68	0,69	21	31	67,74	0,4674
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	40,00	1,00	0,40	0,40	21	51	41,18	0,1647
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	60,00	1,00	0,60	0,61	21	71	29,58	0,1804
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	21	36	58,33	3,0682
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,35	21	41	51,22	2,2281
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	21	41	51,22	1,6595
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,92	21	26	80,77	1,5508
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,13	21	51	41,18	1,2889
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	21	26	80,77	0,4119
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,15	21	31	67,74	2,8112
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	21	31	67,74	0,2032
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	21	31	67,74	2,3303
Opotřebení:										44,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9890

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 3,0830

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 820,30**

Plná cena: 1 005,55 m³ * 7 820,30 Kč/m³

= **7 863 702,67 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 44,1 % /100)

* 0,559

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 4 395 809,79 Kč

* 0,980

= 4 307 893,59 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 4 307 893,59 Kč

4.3 Vedlejší stavby

1) Dílna



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 F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

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
1.N.P.	5,075*4,3 =	21,82	3,82 m
		21,82 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.N.P.	21,82*3,82 =	83,35
Obestavěný prostor - celkem:			83,35 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	přistavěno ke stávajícímu objektu, sokl z plechu, zbytek proskleno zdvojeným sklem do dřev. rámu	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovová vrata	S	100
10. Okna	zdvojená	N	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90

3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					80,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8012

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8012
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 312,06
Plná cena: 83,35 m ³ * 2 312,06 Kč/m ³	=	192 710,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %
 Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,875
=	168 621,43 Kč
*	0,980
=	165 249,- Kč
=	165 249,- Kč

Dílka - zjištěná cena

2) Dřevník



Vystavěn v roce 1958.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

3) Nemovitá věc je součástí pozemku

4) Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.N.P.	2,2*2,7 =	5,94
		5,94 m²

5) Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.N.P.	5,94*2,45 =
		14,55

Obestavěný prostor - celkem:

14,55 m³

7)

8) Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

9) (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

10) A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy z cihel	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné s rovným podhledem, jen na 1/2	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov		X	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

11) Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	50	1,00	10,60
3. Stropy	C	21,20	50	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8240

12) Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8240
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 377,86
Plná cena: 14,55 m ³ * 2 377,86 Kč/m ³	=	34 597,86 Kč

13) Výpočet opotřebení lineární metodou

14) Stáří (S): 66 roků

15) Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

16) Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

17) Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 76 = 86,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	5 189,68 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	5 085,89 Kč
Dřevník - zjištěná cena	=	5 085,89 Kč

3) Přístřešek pro parkování



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.N.P.	54,52	2,40 m
54,52 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.N.P. 54,52*2,4 =	130,85

Obestavěný prostor - celkem: 130,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidána konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	Dřevěné trámy s nátěrem do bet. patek	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví, plochá střecha	P	100
5. Krytina	desky makrolon	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,21

Koeficient vybavení K₄:

0,5921

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

=	750,-
*	0,5921
*	1,0000
*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 130,85 m³ * 1 321,12 Kč/m³

=	1 321,12
=	172 868,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 20 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

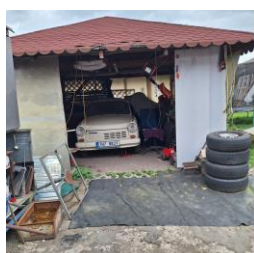
*	0,750
=	129 651,41 Kč
*	0,980
=	127 058,38 Kč

Garážové stání - zjištěná cena

=	127 058,38 Kč
---	---------------

4.4. Venkovní úpravy

1) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

32.1. Pergola dřevěná z hranolů a fošen

242

Výměra:

21,55 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 21,55 m² * 4 995,25 Kč/m²

=	1 450,-
*	1,0000
*	3,4450
=	4 995,25
=	107 647,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 41 = 51,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 51,2 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,488
=	52 532,05 Kč
*	0,980

Cena stavby CS	=	51 481,41 Kč
-----------------------	---	---------------------

Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena	=	51 481,41 Kč
---	---	---------------------

2) Bazén venkovní



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

21. Bazén venkovní

242

Výměra:

30,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	1 825,-
*	1,0000
*	3,4450

=	6 287,13
---	-----------------

Plná cena: 30,00 m³ * 6 287,13 Kč/m³

=	188 613,90 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 15 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

*	0,333
=	62 808,43 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

čistící zařízení 10 000,00Kč 76,92 %

Hodnota technologického zařízení celkem

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+	2 308,- Kč
---	------------

=	2 308,- Kč
---	------------

+	2 308,- Kč
---	------------

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

=	65 116,43 Kč
---	---------------------

*	0,980
---	-------

Cena stavby CS

=	63 814,10 Kč
---	---------------------

Bazén venkovní - zjištěná cena	=	63 814,10 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

3) Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

1121

Výměra:

8,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

=	450,-
*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 8,00 m² * 1 387,35 Kč/m²

*	3,0830
=	1 387,35
=	11 098,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 70 = 94,3 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 664,82 Kč
*	0,980
=	1 631,52 Kč

Plot z ocel. plotových ráhů na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena

= 1 631,52 Kč

4) Septik do 15 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

2.4.1. Septik do 15 m3 OP
 2223

Výměra:

15,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 15,00 m³ * 11 539,50 Kč/m³

=	3 500,-
*	1,0000
*	3,2970
=	11 539,50
=	173 092,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 64 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 64 = 68,8 %
 Koeficient opotřebení: (1- 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,312
=	54 004,86 Kč
*	0,980
=	52 924,76 Kč

Septik do 15 m3 OP - zjištěná cena

= 52 924,76 Kč

5) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
 211

Výměra:

7,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

=	205,-
*	1,0000
*	3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	652,93
Plná cena: 7,00 m ² * 652,93 Kč/m ²	=	4 570,51 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 20 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 285,26 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	2 239,55 Kč
Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva - zjištěná cena	=	2 239,55 Kč

6) Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 35,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 758,30
Plná cena: 35,00 m ² * 3 758,30 Kč/m ²	=	131 540,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 25 = 40,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,600
Koeficient pp	=	78 924,30 Kč
Cena stavby CS	*	0,980
	=	77 345,81 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena = **77 345,81 Kč**

7) Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24,50 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 146,60
Plná cena: 24,50 m ² * 1 146,60 Kč/m ²	=	28 091,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 10 / 20 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	14 045,85 Kč
*	0,980
=	13 764,93 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - zjištěná cena

= 13 764,93 Kč

8) Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
211

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

26,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

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

* 1,0000

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 748,48

Plná cena: 26,00 m² * 748,48 Kč/m²

= 19 460,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 10 / 15 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	6 480,34 Kč
*	0,980
=	6 350,73 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena

= 6 350,73 Kč

9) Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm
211

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

12,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 560,-

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

* 1,0000

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 783,60

Plná cena: 12,00 m² * 1 783,60 Kč/m²

= 21 403,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 34 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 34 = 26,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 26,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,735
=	15 731,35 Kč
*	0,980
=	15 416,72 Kč

Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm - zjištěná cena

= 15 416,72 Kč

10) Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

2,50 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 240,-
*	1,0000
*	3,2970
=	4 088,28

Plná cena: 2,50 m * 4 088,28 Kč/m

= 10 220,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 71 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 71 = 29,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 29,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,704
=	7 195,37 Kč
*	0,980
=	7 051,46 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 7 051,46 Kč

11) Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

2,50 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	355,-
*	1,0000
*	3,3440
=	1 187,12

Plná cena: 2,50 m * 1 187,12 Kč/m

= 2 967,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 51 = 41,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,2 \% / 100)$

* 0,588

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 745,07 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	1 710,17 Kč
Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	=	1 710,17 Kč

12) Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	125,-
Položkový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0750
Základní cena upravená [Kč/m]		=	384,38
Plná cena:	6,00 m * 384,38 Kč/m	=	2 306,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 21 / 41 = 51,2 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 51,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,488
Koeficient pp	=	1 125,46 Kč
Cena stavby CS	*	0,980
	=	1 102,95 Kč

Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem - zjištěná cena = **1 102,95 Kč**

§ 18 Venkovní úpravy dle odst. 2

Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a § 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.

Rekapitulace nemovitostí dle § 13, § 16

Rodinný dům	4 307 894,- Kč
Vedlejší stavby	297 393,- Kč
Dílňa	165 249,- Kč
Dřevník	5 086,- Kč
Přístřešek pro parkování	127 058,- Kč

Součet 4 605 287,- Kč

Rekapitulace venkovní úpravy: 294 835,- Kč, což činí 6,4 % dle § 18

Pergola	51 481,- Kč
Bazén	63 814,- Kč
Plot	1 632,- Kč
Septik	52 925,- Kč
Plocha – dlažba 50x50	2 240,- Kč
Panely	77 346,- Kč
Asf. beton	13 765,- Kč
Monolit. Beton	6 351,- Kč
Dlažba zámková	15 417,- Kč

Přípojka kanal.	7 051,- Kč
Přípojka vodovod	1 710,- Kč
Přípojka el.	1 103,- Kč

Součet 4 605 287,- Kč
Z toho činí cena venkovních úprav dle § 18 - 5% 230 264,- Kč

Cena stavebních pozemků stanovená porovnáním

4.5 Pozemky stavební

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

POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI

Ke zjištění obvyklé ceny byla použita jako nejvhodnější metoda porovnávací. Nemovitosti jsou oceňovány na základě předaných podkladů a na základě provedené prohlídky. Pro srovnávací metodu je čerpáno z nabídek realitních kanceláří v dané lokalitě a na portálu realit (reality IDNES, REMAX, Východočeské reality, M&M reality, Pink reality, REALITY SPOLU, Česká společnost realitní, Bazoš apod.).

Nemovitost k porovnání		číslo 1	
údaje k oceňované nemovitosti		poloha	Vamberk
	plocha pozemku celkem m2	991	
Lokalita			Čestice
ID zakázky			4593
Plocha pozemku m2			993
Cena za jednotku Kč/m2			1 611,00
Cena celkem Kč			1 599 723,00
Druh pozemku			stavební
Dostupnost pozemku			veřejná, částečně zpevněná komunikace
údaje ovlivňující cenu - hodnotící znaky			
K1	lokalita	bez vlivu	1,00
K2	dopravní obslužnost	mírně horší	1,02
K3	svažitost	bez vlivu	1,00
K4	záplavové území	bez vlivu	1,00
K5	inženýrské sítě	mírně horší	1,02
K6	úvaha znalce	bez vlivu	1,00
hodnotící znaky celkem			1,01
upravená jednotková cena Kč/m2			1 621,74

Pozemek o výměře 993 m2 v katastrálním území Čestice u Častolovic (Častolovické Horky), vhodný pro stavbu rodinného domu. Pozemek je umístěn v klidném a malebném prostředí v bezprostřední blízkosti rybníka a lesa. Elektřina v místě, vlastní studna, velmi pěkné místo

Nemovitost k porovnání		číslo 2	
údaje k oceňované nemovitosti		poloha	Vamberk
	plocha pozemku celkem m2	991	
Lokalita			Čestice
ID zakázky			.00354
Plocha pozemku m2			969
Cena za jednotku Kč/m2			2 425,00
Cena celkem Kč			2 349 825,00
Druh pozemku			stavební
Dostupnost pozemku			veřejná zpevněná komunikace
údaje ovlivňující cenu - hodnotící znaky			
K1	lokalita	bez vlivu	1,00
K2	dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K3	svažitost	bez vlivu	1,00
K4	záplavové území	bez vlivu	1,00
K5	inženýrské sítě	bez vlivu	1,00
K6	úvaha znalce	bez vlivu	1,00
hodnotící znaky celkem			1,00
upravená jednotková cena Kč/m2			2 425,00

Stavební pozemek zasíťovaný (elektřina, kanalizace, voda), s vybudovanou infrastrukturou, chodníky, osvětlením v obci Čestice u Častolovic, okres Rychnov n/K. Jedná se o nově vzniklou lokalitu, stavební pozemek má výměru 969 m2, a co je na něm zvláštního? Jedná se o rohový pozemek, který má pouze jednoho souseda, to by mohla být velká výhoda. Pozemek je umístěn pouhé 3 min. od Častolovic, kde je možnost zaměstnání, 6 min. do Týniště n/O., 7 min. do Kostelce n/O., 13 min. do Rychnova n/K. a 18 min. do Hradce Králové. Pozemek je v osobním vlastnictví,

Nemovitost k porovnání		číslo 3	
údaje k oceňované nemovitosti		poloha	Vamberk
	plocha pozemku celkem m2	991	
Lokalita			Doudleby nad Orlicí
ID zakázky			02467-1
Plocha pozemku m2			2529
Cena za jednotku Kč/m2			1 305,00
Cena celkem Kč			3 300 345,00
Druh pozemku			stavební
Dostupnost pozemku			veřejná zpevněná komunikace
údaje ovlivňující cenu - hodnotící znaky			
K1	lokalita	bez vlivu	1,00
K2	dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K3	svažitost	bez vlivu	1,00
K4	záplavové území	bez vlivu	1,00
K5	inženýrské sítě	bez vlivu	1,00
K6	úvaha znalce	bez vlivu	1,00
hodnotící znaky celkem			1,00
upravená jednotková cena Kč/m2			1 305,00

Zasítovaný stavební pozemek na okraji klidné části městyse Doudleby nad Orlicí o celkové rozloze 2529 m2. Zde se nachází rodinný dům o dispozici 3+1 spolu rozsáhlou zahradou o rozloze 2254 m2, která je v uzemním plánu městyse vhodná ke stavbě dalšího rodinného domu.

Nemovitost k porovnání		číslo 4	
údaje k oceňované nemovitosti		poloha	Vamberk
	plocha pozemku celkem m2	991	
Lokalita			Vamberk - Merklovice
ID zakázky			.00003
Plocha pozemku m2			1100
Cena za jednotku Kč/m2			1 236,00
Cena celkem Kč			1 359 600,00
Druh pozemku			stavební
Dostupnost pozemku			veřejná zpevněná komunikace
údaje ovlivňující cenu - hodnotící znaky			
K1	lokalita	bez vlivu	1,00
K2	dopravní obslužnost	mírně horší	1,02
K3	svažitost	bez vlivu	1,00
K4	záplavové území	bez vlivu	1,00
K5	inženýrské sítě	bez vlivu	1,00
K6	úvaha znalce	bez vlivu	1,00
hodnotící znaky celkem			1,00
upravená jednotková cena Kč/m2			1 240,12

Tento pozemek o rozloze 1100 m² se nachází v malebné obci Merklovice, jen kousek od města Rychnov nad Kněžnou a nedaleko významného zaměstnavatele, Škoda auto a.s.

Na pozemku je již založený sad, takže od prvního dne můžete sklízet vlastní ovoce.

Pozemek je vhodný pro výstavbu domu. Připojení na všechny inženýrské sítě je možné a přístupová cesta je zpevněná.

Lokalita je další silnou stránkou tohoto pozemku. Je situován jen 6 km od Rychnova nad Kněžnou, takže máte na dosah veškerou infrastrukturu. A Škoda auto a.s., je v dosahu 11 km.

Nemovitost k porovnání		číslo 5	
údaje k oceňované nemovitosti		poloha	Vamberk
	plocha pozemku celkem m ²	991	
Lokalita			Záměl
ID zakázky			0289-NP00141
Plocha pozemku m ²			1406
Cena za jednotku Kč/m ²			1 060,00
Cena celkem Kč			1 490 360,00
Druh pozemku			stavební
Dostupnost pozemku			veřejná zpevněná komunikace
údaje ovlivňující cenu - hodnotící znaky			
K1	lokalita	bez vlivu	1,00
K2	dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K3	svažitost	bez vlivu	1,00
K4	záplavové území	bez vlivu	1,00
K5	inženýrské sítě	bez vlivu	1,00
K6	úvaha znalce	bez vlivu	1,00
hodnotící znaky celkem			1,00
upravená jednotková cena Kč/m ²			1 060,00

Pozemek je rovinatý, má výměru 1.406 m² a leží v klidné části obce Záměl u Potštejna a jedná se o velmi vyhledávanou lokalitu.

Inženýrské sítě: voda a elektřina jsou přivedeny k hranici pozemku.

V současné době se na pozemku nachází rekreační objekt a dále skleník a sklep. Podle platného územního plánu je na pozemku možné postavit ještě rodinný dům.

Vlaková a autobusová zastávka je v docházkové vzdálenosti a veškerá občanská vybavenost a možnost sportovního vyžití v blízkosti. Záměl přímo sousedí s obcí Potštejn a cesta autem do Vamberka Vám nezabere ani 5 min.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Srovnávací metoda nemovité věci - přímé porovnání - bez úpravy ceny				
	Vamberk	srovnatelné nemovité věci		
oceňovaná nemovitost				
Cena stanovená přímým porovnáním	Výměra m ²	JC Kč/m ²	Celkem	lokalita
cena srovnatelné nemovitosti	993,00	1 611,00	1 599 723,00	Čestice
cena srovnatelné nemovitosti	969,00	2 425,00	2 349 825,00	Čestice
cena srovnatelné nemovitosti	2 529,00	1 305,00	3 300 345,00	Doudleby nad Orlicí
cena srovnatelné nemovitosti	1 100,00	1 236,00	1 359 600,00	Vamberk - Merklovice
cena srovnatelné nemovitosti	1 406,00	1 060,00	1 490 360,00	Záměl
cena srovnatelné nemovitosti				
cena srovnatelné nemovitosti				
	6 997,00		10 099 853,00	
Cena v místě obvyklá stanovená přímým porovnáním Kč/m ²			1 443,45	

Srovnávací metoda nemovité věci - přímé porovnání - úprava ceny				
	Vamberk	srovnatelné nemovité věci		
oceňovaná nemovitost				
Cena stanovená přímým porovnáním	Výměra m2	JC Kč/m2	Celkem	lokalita
cena srovnatelné nemovitosti	993,00	1 622,00	1 610 646,00	Čestice
cena srovnatelné nemovitosti	969,00	2 425,00	2 349 825,00	Čestice
cena srovnatelné nemovitosti	2 529,00	1 305,00	3 300 345,00	Doudleby nad Orlicí
cena srovnatelné nemovitosti	1 100,00	1 240,00	1 364 000,00	Vamberk - Merklovice
cena srovnatelné nemovitosti	1 406,00	1 060,00	1 490 360,00	Záměl
cena srovnatelné nemovitosti				
cena srovnatelné nemovitosti				
	6 997,00		10 115 176,00	
Cena v místě obvyklá stanovená přímým porovnáním Kč/m2		1 445,64		

Na základě dostupných údajů, průzkumu nabídek provedeném na portálu výše uvedených realit pro danou lokalitu a informací získaných dotazem v místních realitních kancelářích bylo zjištěno, že obvyklá cena obdobných nemovitostí se v nabídce realitních kanceláří pohybuje v uvedených lokalitách v rozmezí 1000,- až 2 500,- Kč/m2. Při uskutečněných prodejkách stavebních pozemků, se obvyklá cena v uvedených lokalitách pohybuje v rozmezí 800,- až 1 600,- Kč/m2.

Uvedená cena zahrnuje ve většině případů provizi a právní servis realitní kanceláře. Při zjištění obvyklé ceny porovnáním bylo třeba přihlídnout k tomu, že prodejní cena se tedy nerovná ceně inzerované a k okolnostem, které ovlivňují cenu (plocha pozemku, poloha pozemku v obci, vlivy snižující cenu pozemku, základní občanská vybavenost obce, okolní zástavba, dostupnost pozemku, tvar pozemku, napojení na IS, právní stav, poptávka atd.).

V tomto konkrétním případě s přihlédnutím ke zjištěným informacím oslovených realitních kanceláří o uskutečněných prodejkách a uvedeným okolnostem mající vliv na cenu, redukuji cenu zjištěnou porovnáním, **obvyklou cenu stavebního pozemku stanovím k datu 3.4.2024 na 1100,- Kč/m2.**

Stavební pozemky zastavěné celkem	991 m2	1 100,- Kč/m2	1 090 100,- Kč
-----------------------------------	--------	---------------	----------------

Stavební pozemky cena celkem	1 090 100,- Kč
-------------------------------------	-----------------------

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď, odůvodnění

Odůvodnění ceny

Výše **zjištěná cena** nemovitosti dle cenového předpisu, je vypracována v souladu se zákonem 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláškou 434/2023 Sb. v platném znění.

Zájmem objednatele znaleckého posudku je znalost obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí pro konkursní řízení paní Jany Novákové.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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 předpokládány vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při porovnávací metodě byla využita reálná data realitního trhu s nemovitostmi s použitím hlavních faktorů ovlivňujících cenu dané nemovitosti, kterými jsou zejména právní stav, lokalita, dostupnost centra, napojení na veřejné sítě, občanská vybavenost, konstrukce, stáří a stav nemovitosti, omezení užívání, užitná plocha, vybavení, plocha pozemku apod.

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel znaleckého posudku po znalci požadoval **vypracování znaleckého posudku** pro konkursní řízení paní Jany Novákové Č.j. KSHK 42 INS 1264/2024 pro Martin Pavliš JUDr.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláškou 434/2023 Sb. v platném znění. Výsledkem znaleckého posudku je cena zjištěná v souladu s uvedenými, platnými předpisy a cena obvyklá pro stavební pozemky, určená porovnáním.

Obvyklou cenu nemovitostí – stavebních pozemků, stanovenou porovnáním lze považovat v tomto konkrétním případě a daném čase za cenu tržní.

Porovnávací metoda, aby byla správně použita musí splňovat základní podmínky, kterými jsou skutečně srovnatelné nemovitosti s oceňovanou nemovitostí, dostatek srovnatelných nemovitostí (min. 3), aktuální nabízené ceny srovnatelných nemovitostí, realizované prodeje srovnatelných nemovitostí.

Porovnávací metoda pro stanovení obvyklé ceny rodinného domu nebyla použita z důvodu stanovených vyhláškou 434/2023 Sb.

§13 Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné.....

Obestavěný prostor stavby činí 1005,55 m³, stavba je vedena jako rozestavěná a není ke dni vypracování znaleckého posudku zkolaudována.

V případě, že by byla použita porovnávací metoda při stanovení obvyklé ceny rodinného domu, stanovená na základě nabídek obdobných nemovitostí na portálech realitních kanceláří, místních realitních kanceláří a informací místních realitních kanceláří o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí by se obvyklá cena takového rodinného domu včetně pozemku, příslušenství a vedlejší staveb pohybovala v rozmezí 4 800 000,- - 5 200 000,- Kč

Cena nemovitosti je vypracována na základě znalosti lokality, skutečností zjištěných při prohlídce oceňované nemovitosti, informací zadavatele znaleckého posudku, informací získaných na stavebním úřadě ve Vamberku, na základě průzkumu nabízených nemovitostí na portálech realitních kanceláří a informací realitních kanceláří týkajících se uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, posouzení hlavních faktorů ovlivňujících cenu dané nemovitosti, kterými jsou zejména právní stav, lokalita, dostupnost centra, veřejné sítě, občanská vybavenost, stav nemovitosti, užitná plocha apod..

Platnost tohoto ocenění může být následně omezena skutečnostmi, které mohou nastat po datu zpracování odborného posouzení a mohou mít vliv na výši zjištěné a obvyklé ceny nemovitostí. Platnost zjištěné a obvyklé ceny je omezena na dobu 6 měsíců.

Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu

4.5 Pozemky stavební – cena obvyklá	1 031 393,00 Kč
4.2. Rodinný dům – cena zjištěná	4 307 894,00 Kč
4.3. Vedlejší stavby	297 393,00 Kč
4.4. Venkovní úpravy	230 264,00 Kč
Cena nemovitostí celkem	5 866 944,00 Kč

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu, cena stavebního pozemku zjištěná porovnáním

4.5 Pozemky stavební – cena obvyklá	1 090 100,00 Kč
4.2. Rodinný dům – cena zjištěná	4 307 894,00 Kč
4.3. Vedlejší stavby	297 393,00 Kč
4.4. Venkovní úpravy	230 264,00 Kč
Cena nemovitostí celkem	5 925 651,00 Kč

5.2. Citace zadané odborné otázky, výsledná cena po zaokrouhlení

Na základě průzkumu nabízených nemovitostí na portálech realitních kanceláří a informací realitních kanceláří o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí nebyly dohledány konkrétní případy prodeje nemovitostí, které by plně odpovídaly porovnávané nemovitosti. Při stanovení obvyklé ceny porovnáním bylo třeba přihlédnout k okolnostem, které ovlivňují cenu (použití konstrukční prvky, technický stav domu, stáří nemovitosti, vybavení, stavební úpravy, modernizace, příslušenství, plocha pozemku, poloha v obci, základní občanská vybavenost obce atd.).

Rekapitulace ceny:

4.5 Pozemky stavební – cena obvyklá	1 090 100,00 Kč
4.2. Rodinný dům – cena zjištěná	4 307 894,00 Kč
4.3. Vedlejší stavby	297 393,00 Kč
4.4. Venkovní úpravy	230 264,00 Kč
Cena nemovitostí celkem	5 925 651,00 Kč

Výsledná celková cena po zaokrouhlení dle § 50

5 925 650,00 Kč

Slovy: Pět milionů devět set dvacet pět tisíc šest set padesát korun českých.

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č.j. Spr.2342/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem **176/03/2024** evidence posudků. Znalečné a úhradu znalečného a nákladů účtuji dokladem č. **042024**.

V Kostelci nad Orlicí 20.5.2024

Vladimíra Andršová
Seifertova 1093
517 41 Kostelec nad Orlicí

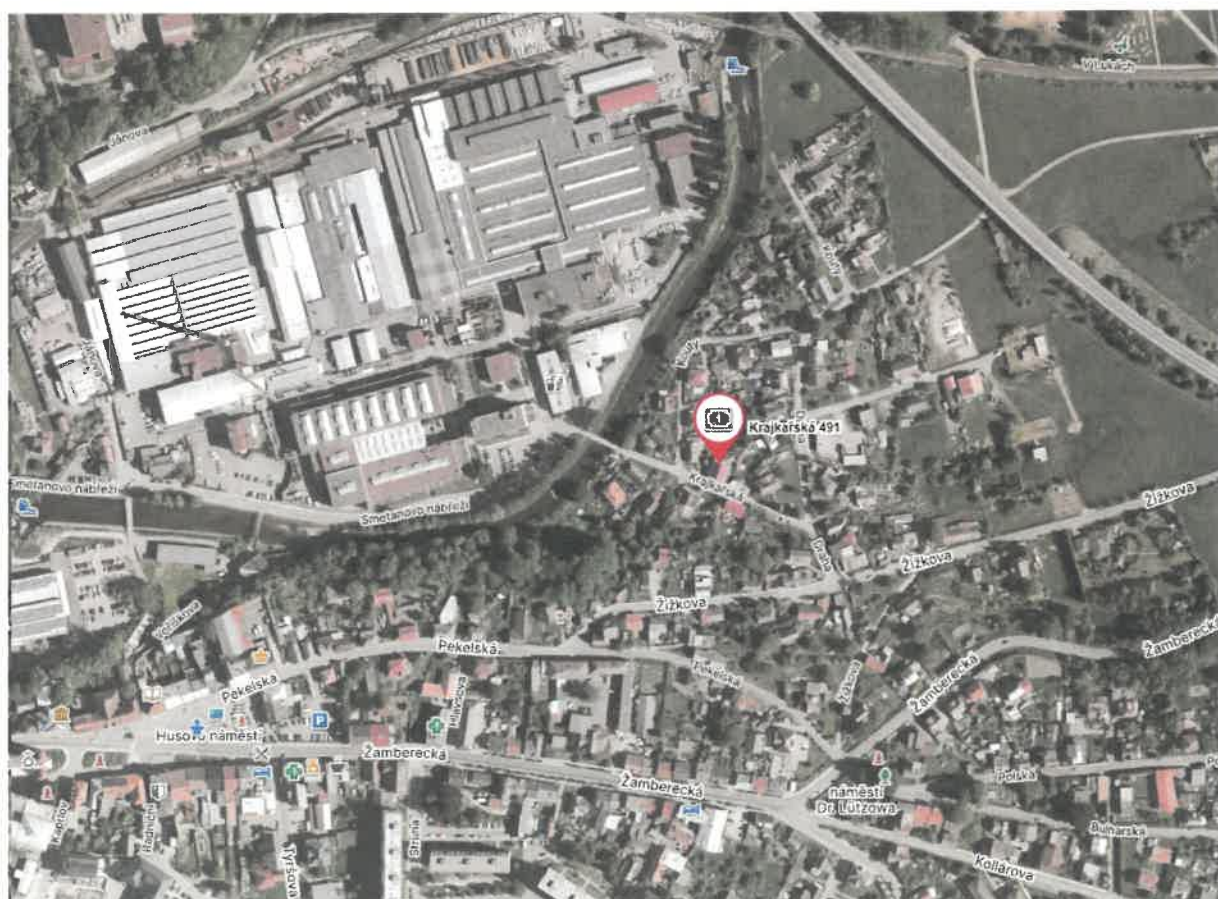
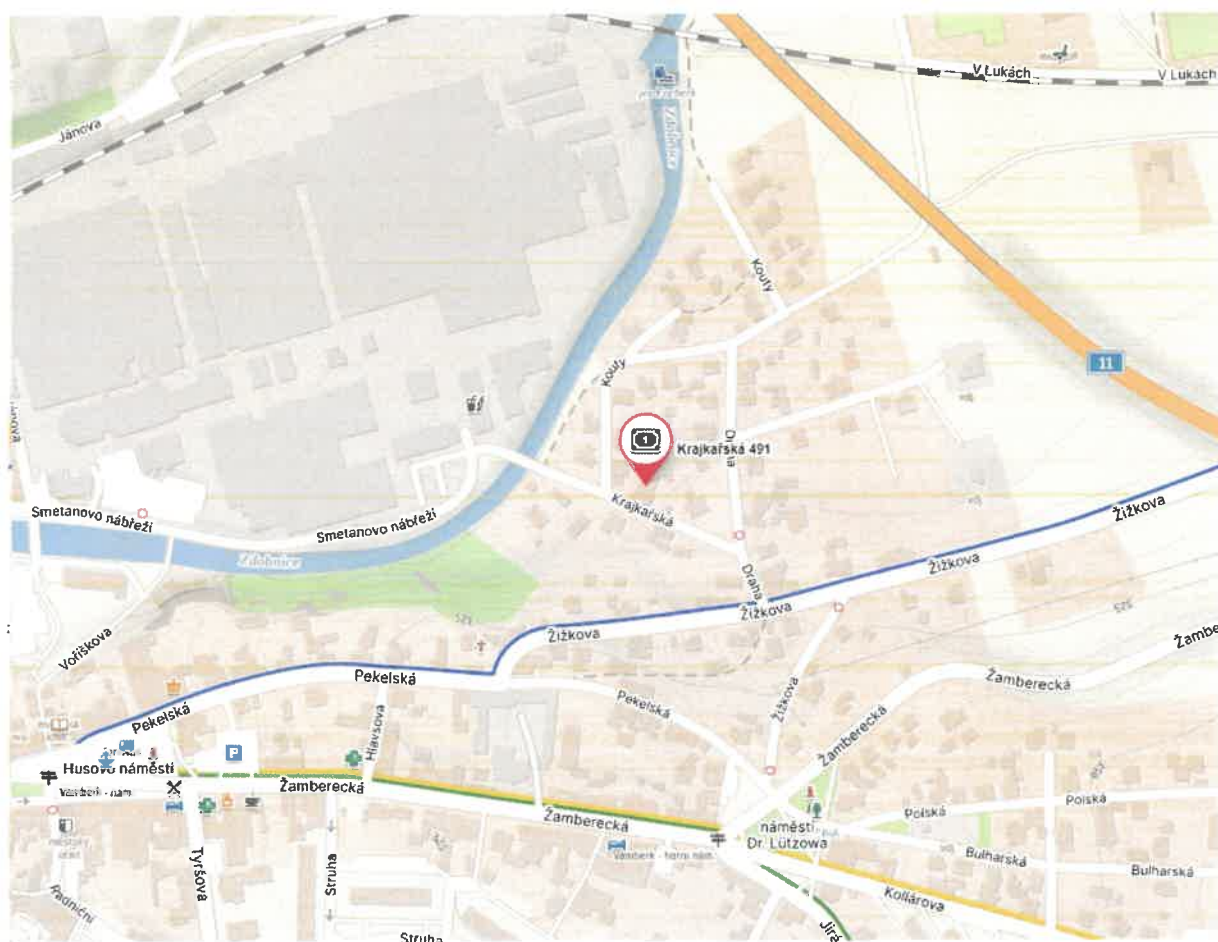
Tel.: 731 162 686, email: aidalupenice@email.cz



Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.4.

7. PŘÍLOHY

Poloha nemovitosti v obci Vamberk, Krajkářská ul. 491



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 1264/2024 pro Martin Pavliš, JUDr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk	695602/3393	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 677	256	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Vamberk, č.p. 491, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 677				
P 243/2	735	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 soudcovské

pohledávka sestávající z jistiny 174.869 Kč, úroku ve výši 56.619 Kč, kapitalizovaného úroku 4.908 Kč a kapitalizované smluvní pokuty 1.923 Kč a náklady řízení

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou č.j. 6 E-15/2023 -18 ze dne 08.09.2023. Právní moc ke dni 07.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 16:05:46. Zápis proveden dne 31.10.2023.

V-4946/2023-607

Pořadí k 01.09.2023 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

výše pohledávky 450 000 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Perfekcie Credit s.r.o., Trnitá 500/9, Trnitá, 60200
Brno, RČ/IČO: 11724137

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143EX-00705/2023 016 ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 15:31:51. Zápis proveden dne 15.01.2024.

V-6175/2023-607

Pořadí k 11.09.2023 00:00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

výše pohledávky 192 269,63 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

RETIMMO Project Beta, a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 01838547

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179EX-2308/2023 -14 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 14:11:51. Zápis proveden dne 26.01.2024.

V-50/2024-607

Pořadí k 29.09.2023 00:00

o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky oprávněného 94 744 Kč a náhrada nákladů řízení ve výši 4 738 Kč

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou 3E-15/2023 -17 ze dne 17.10.2023. Právní moc ke dni 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 17:15:21. Zápis proveden dne 02.01.2024.

V-5643/2023-607

Pořadí k 30.09.2023 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

výše pohledávky 183 531,03 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2333/2023 -13 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 14:11:32. Zápis proveden dne 26.01.2024.

V-49/2024-607

Pořadí k 16.10.2023 00:00

o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky 266 328 Kč s příslušenstvím, smluvní pokuty ve výši 7 704,09 Kč a náhrada nákladů řízení ve výši 25 826,20 Kč

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

Typ vztahu

soud v Rychnově nad Kněžnou č.j. 6 E-20/2023 -31 ze dne 30.10.2023. Právní moc ke dni 25.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 14:14:45. Zápis proveden dne 04.01.2024.

V-5967/2023-607

Pořadí k 20.10.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk, RČ/IČO:
695602/3393

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2415/2023 -19 ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 09:21:38. Zápis proveden dne 21.12.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-3440/2023-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2415/2023 -20 ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 09:21:39. Zápis proveden dne 16.01.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-4378/2023-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk, RČ/IČO:
695602/3393

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 300/23-7 ze dne 30.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2023 18:30:04. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-57951/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha -západ, Mgr.Dušan Šnaider 174EX-300/2023 -13 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 18:30:09. Zápis proveden dne 26.01.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-94/2024-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk, RČ/IČO:
695602/3393

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-34/2024 -9 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 17.01.2024 22:02:16. Zápis proveden dne 22.01.2024; uloženo na prac.
Olomouc

Z-791/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr.
Svatopluk Šustek 185EX-34/2024 -18 ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 17.01.2024 22:03:01. Zápis proveden dne 29.01.2024; uloženo na prac.
Rychnov nad Kněžnou

Z-290/2024-607

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh podán dne 04.01.2024

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-33/2024
-8 ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2024 22:03:34.
Zápis proveden dne 26.01.2024.

Z-136/2024-607

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh podán dne 04.01.2024

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-32/2024
-8 ze dne 07.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2024 22:03:37.
Zápis proveden dne 26.01.2024.

Z-137/2024-607

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

návrh podán dne 09.01.2024

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Parcela: St. 677, Parcela: 243/2

Listina Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva
Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou 3 E-1/2024 ze dne 10.01.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.01.2024 12:44:29. Zápis proveden dne 26.01.2024.
Z-190/2024-607

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk, RČ/IČO:
695602/3393

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk,
RČ/IČO: 695602/3393

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-763/2024-607

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2001.

V-2019/2001-607

Pro: Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk

RČ/IČO: 695602/3393

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023
15:37:15. Zápis proveden dne 15.01.2024.

V-6169/2023-607

Pro: Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk

RČ/IČO: 695602/3393

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

243/2

74300

735

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2024 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 521

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

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: 13.03.2024 15:04:29

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/>.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 1264/2024 pro Martin Pavliš, JUDr.

Zadané identifikační údaje

Příjmení a jméno fyzické osoby:

Nováková Jana

RČ

6956023393

Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji jsou v katastru nemovitostí evidována tato práva:

Oprávněný subjekt

Nováková Jana

Krajkařská 491, 51754 Vamberk

RČ/IČO

695602/3393

Charakteristika

Právní vztah: Vlastnické právo
Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou
Obec: 576883 Vamberk
Katastrální území: 776785 Vamberk

Vlastnictví

LV Přídavné spoluvlastnictví

Spoluvl. podíl

Jiná práva
vztah k LV

Řízení

521

V-6169/2023-607

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/>.

Přehled vlastnictví s nemovitostmi

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 14.03.2024 09:46

Oprávněný subjekt
Nováková Jana
Krajkařská 491, 51754 Vamberk
Právní vztah nezadán
Okres CZ0524 Rychnov nad Kněžnou
Obec 576883 Vamberk
Kat.území 776785 Vamberk

RČ/IČO
695602/3393
Char.
2

List vlastnictví 521Spoluvl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
St. 677	256		2	zast. pl.		A	DKM
243/2	735		2	zahrada		A	DKM

ČP-E/Způsob využití	Parcelní číslo	Typ	Řízení
Vamberk, č.p. 491 rod.dům	St. 677	budova s číslem popisným	Z-9923/2022-607

Řízení PU: PU-2021/2024-702

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 677](#) 

Obec: [Vamberk \[576883\]](#) 

Katastrální území: [Vamberk \[776785\]](#)

Číslo LV: [521](#)

Výměra [m²]: 256

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: [DKM](#)

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Vamberk \[176788\]](#) ; č. p. 491; rodinný dům

Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 677](#)

Stavební objekt: [č. p. 491](#) 

Ulice: [Krajkařská](#) 

Adresní místa: [Krajkařská č. p. 491](#) 

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Typ

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nováková Jana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nováková Jana

Zahájení exekuce - Nováková Jana

✓ Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-763/2024](#);Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.03.2024 10:00.





Informace o pozemku

Parcelní číslo: [243/2](#) 
Obec: [Vamberk \[576883\]](#) 
Katastrální území: [Vamberk \[776785\]](#)
Číslo LV: [521](#)
Výměra [m²]: 735
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Nováková Jana, Krajkařská 491, 51754 Vamberk

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[74300](#)  735

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Nováková Jana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nováková Jana

Zahájení exekuce - Nováková Jana

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-763/2024](#)

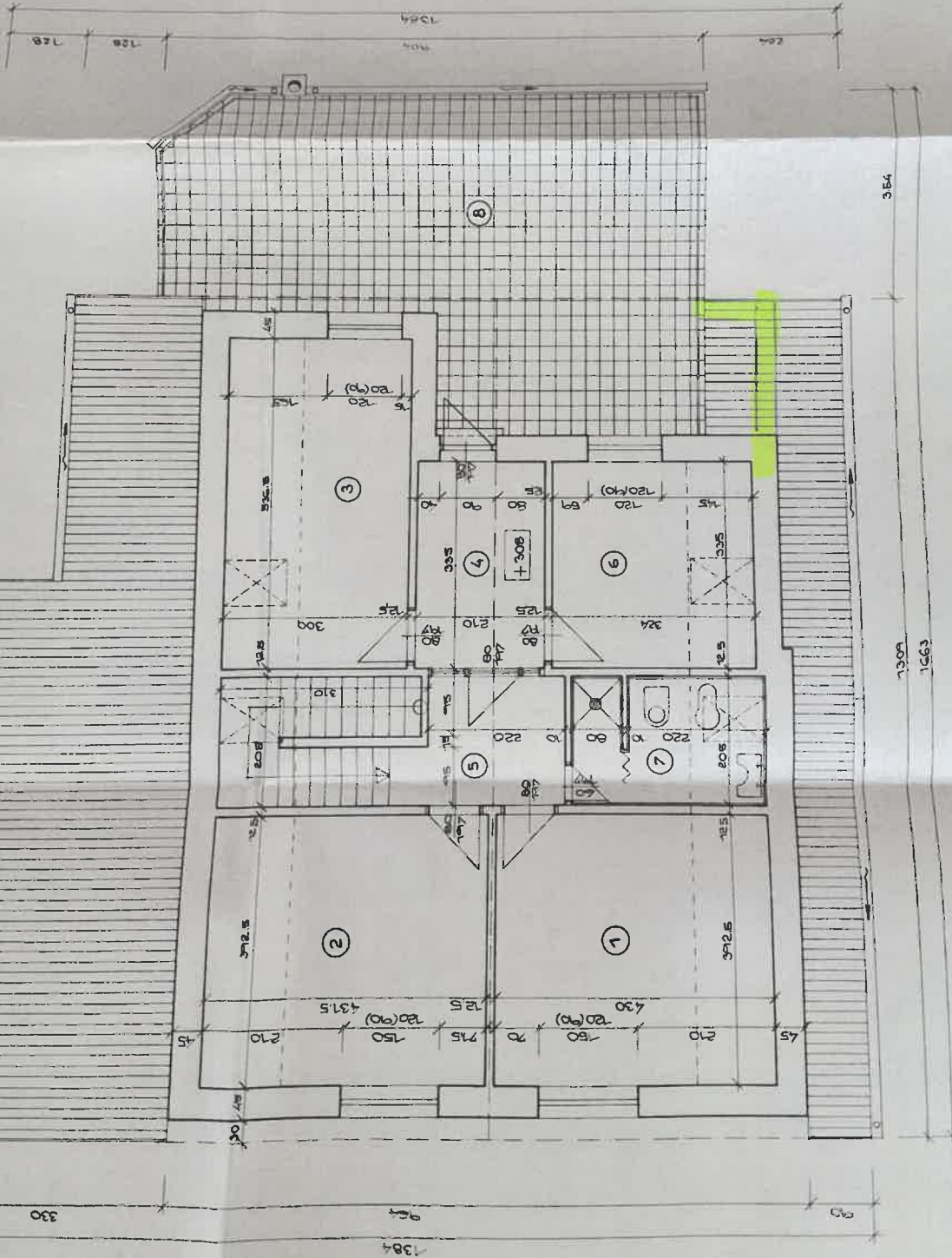
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.03.2024 10:00.



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č.	MÍSTNOST	M2	PODLAHA
1	DĚTSKÝ POKOJ	16,9	KOBEREC
2	DĚTSKÝ POKOJ	16,9	
3	LOŽNICE	16,9	
4	CHODBA	7,7	
5	SCHODIŠTĚ	11,9	
6	PRACOVNA	10,1	
7	SOC. ZÁŘEŽENÍ	5,3	KER. DLAŽBA
8	TERASA	40,2	PLAST. DLAŽBA



MAJITEL: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK
INVESTOR: JANA ŠTĚPÁNKOVÁ
PROJEKTANT: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK
STAVBA: REKONSTRUKCE STŘECHY, VESTAVBA PODKROVÍ V PR. 4/1, VAMBERK



INVESTOR: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK	PROJEKTANT: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK
INVESTOR: JANA ŠTĚPÁNKOVÁ	PROJEKTANT: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK
AKCE: REKONSTRUKCE STŘECHY, VESTAVBA PODKROVÍ V PR. 4/1, VAMBERK	PROJEKTANT: JIŘÍ ŠTĚPÁNEK
OBSAH: PODKROVÍ	4