ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043404/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení zjištěné a obvyklé (popř. tržní) ceny nemovitých věcí tj. pozemku p.č. st. 444 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Brná čp. 46, rodinný dům a pozemku p. č. 715/13 - trvalý travní porost, to vše zapsáno na LV 155 pro katastrální území Potštejn obce Potštejn.

Znalec: Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek
telefon: 605 555 455
e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 5330/094/2023

Zadavatel: GAVLAS spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049
Politických Věžňů 21
110 00 Praha 1

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 3

Podle stavu ke dni: 31.7.2023 **Vyhotoveno:** V Borohrádku 3.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny pozemku p.č. st. 444 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Brná čp. 46, rodinný dům a pozemku p. č. 715/13 - trvalý travní porost, to vše zapsáno na LV 155 pro katastrální území Potštejn obce Potštejn. vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.7.2023 za přítomnosti p. Jiřího Vajgla, pí. Very Vajglové a zástupce objednatele pí. Svídové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- informace získané z archivu stavebního úřadu MÚ Vamberk
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 31.7.2023. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření

- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3

obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a

prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Potštejn, k.ú. Potštejn
Adresa nemovité věci:	Brná 46, 517 43 Potštejn

Vlastnické a evidenční údaje

Long Credit s.r.o., RČ/IČO: 28712234, Doubravická 1691/2, 41501 Trnovany, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Obec Potštejn se nachází v jihovýchodní části okresu Rychnov nad Kněžnou, ve vzdálenosti cca 11 km od okresního města. Obcí prochází silnice I. tř. č. 14. V místě je železniční stanice na frekventované trati Kostelec nad Orlicí - Letohrad. Občanská vybavenost v obci sestává z OÚ, pošty, MŠ, ZŠ, zdravotnického zařízení, základní obchodní sítě, sportoviště, pohostinství, penzionů a hotelů. Úplná občanská vybavenost je v okresním městě.
Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihovýchodním okraji obce, v samostatné místní části Brná, v soustředěné zástavbě rodinných domů podél místní komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, kanalizace je svedena do vlastní jímky. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod plynu. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1038/2	Obec Potštejn

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 46 na parcele č. st. 444 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 715/13 - trvalý travní porost, který tvoří funkční celek o celkové výměře 844 m^2. Objekt je nepravidelného půdorysu. Jedná se o podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a se sedlovou střechou bez využitého podkroví. Příslušenství tvoří menší dřevěná kolna a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy.
Rodinný dům pochází z roku 1976. Údržba je dlouhodobě zanedbaná, stavebně-technický stav objektu je průměrný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Oceňované nemovitosti jsou zapsány do soupisu majetkové podstaty dle zákona č. 182/2006 Sb., viz. zápisy v části D LV č. 155 pro k.ú. Potštejn.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 46
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. Rodinný dům č.p. 46
2. Hodnota pozemků
   2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
   3.1. Rodinný dům č.p. 46 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 46 s pozemky a s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Brná 46 517 43 Potštejn
LV:	155
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Potštejn
Katastrální území:	Potštejn
Počet obyvatel:	978

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **896,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **300,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}022}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,949**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,985**

1. Rodinný dům č.p. 46

Popis interiéru je pouze orientační neboť znalci nebyla umožněna prohlídka domu. Dle sdělení uživatelů je vybavení domu původní, tak jak je uvedeno v projektové dokumentaci pro výstavbu.
Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z azbestocementových šablon a plechová, klempířské konstrukce úplné z pozinku, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břízolitová, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody železobetonové s nátěrem, dveře plné a prosklené, vrata dřevěná dvoukřídlá, okna dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností jsou betonové s PVC a z keramické dlažby, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojlerech, kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňské linky se spotřebiči, hygienické vybavení tvoří v 1.NP vana, umývadlo a samostatné WC. Ve 2.NP vana, umývadlo a WC.
Podle dostupných podkladů pochází dům z roku 1976. Údržba je dlouhodobě zanedbaná. Stavebně-technický stav je průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 228,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,05*9,60+3,75*3,45	=	109,42 m^2
1.NP:	10,05*9,60+2,00*5,85+3,75*3,45	=	121,12 m^2
2.NP:	10,05*9,60+2,00*5,85+3,30*1,00	=	111,48 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	109,42 m^2	1,95 m
1.NP:	121,12 m^2	2,60 m
2.NP:	111,48 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(10,05*9,60+3,75*3,45)*(0,10+1,95+0,30)	=	257,13 m^3
1.NP:	(10,05*9,60+2,00*5,85)*(2,60+0,30)	=	313,72 m^3
2.NP:	10,05*9,60*(0,95+5,61/2)+1,50*1,50*9,60/2+3,30*1,00*1,00	=	376,38 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**947,23 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 121,12 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 342,02 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,82

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 47 let:

s = 1 - 0,005 * 47 = **0,765**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}765 = \mathbf{0{,}547}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 228,- Kč/m^3 * 0,547 = 1 218,72 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 947,23 m^3 * 1 218,72 Kč/m^3 * 1,060 * 0,929= 1 136 791,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 136 791,88 Kč

2. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,929 = **0,985**

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	300,-	0,985		295,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 444	146	295,50	43 143,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	715/13	844	295,50	249 402,-
Stavební pozemky - celkem			990		**292 545,-**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 292 545,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 46

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kotelna	18,43 m^2	0,50	9,22 m^2	
chodba	8,49 m^2	0,50	4,25 m^2	
sklep	3,90 m^2	0,50	1,95 m^2	
prádelna	8,53 m^2	0,50	4,26 m^2	
sklad	7,33 m^2	0,50	3,67 m^2	
sklad	7,21 m^2	0,50	3,61 m^2	
garáž	32,16 m^2	0,50	16,08 m^2	
				43,02 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obývací pokoj	22,53 m^2	1,00	22,53 m^2	
pokoj	14,50 m^2	1,00	14,50 m^2	
pokoj	12,60 m^2	1,00	12,60 m^2	
kuchyň	10,55 m^2	1,00	10,55 m^2	
předsíň	6,15 m^2	1,00	6,15 m^2	
koupelna	4,58 m^2	1,00	4,58 m^2	
spíž	2,05 m^2	1,00	2,05 m^2	
WC	1,12 m^2	1,00	1,12 m^2	
veranda	9,07 m^2	1,00	9,07 m^2	
terasa	9,60 m^2	0,50	4,80 m^2	
				87,95 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obývací pokoj	20,04 m^2	1,00	20,04 m^2	
pokoj	12,35 m^2	1,00	12,35 m^2	
kuchyň	10,45 m^2	1,00	10,45 m^2	
chodba	5,48 m^2	1,00	5,48 m^2	
spíž	1,04 m^2	1,00	1,04 m^2	
koupelna s WC	5,55 m^2	1,00	5,55 m^2	
půda	11,30 m^2	0,00	0,00 m^2	
terasa	9,07 m^2	0,50	4,54 m^2	
balkon	3,30 m^2	0,50	1,65 m^2	
				61,10 m^2
				192,07 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	10,05*9,60+3,75*3,45 =	109,42	1,95 m
1.NP	10,05*9,60+2,00*5,85+3,75*3,45 =	121,12	2,60 m
2.NP	10,05*9,60+2,00*5,85+3,30*1,00 =	111,48	2,50 m
		342,02 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(10,05*9,60+3,75*3,45)*(0,10+1,95+0,30) =	257,13
NP	1.NP	(10,05*9,60+2,00*5,85)*(2,60+0,30) =	313,72
NP	2.NP	10,05*9,60*(0,95+5,61/2)+1,50*1,50*9,60/2+3,30*1,00*1,00 =	376,38
Obestavěný prostor - celkem:			**947,24 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	121
Užitná plocha (UP)	[m^2]	192
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	947,24
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 157 031
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 462 812**

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v dané lokalitě a okolí se pohybuje v rozmezí 1 400 - 2 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem na horní hranici uvažovaného rozpětí především z důvodu, že zájem o danou lokalitu je trvalý a Potštejn je vyhledávaným místem k bydlení a rekreaci, a že v místě jsou k dispozici s výjimkou kanalizace kompletní inženýrské sítě.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st. 444	146	2 000,00	1 / 1	292 000
zahrada	715/13	844	2 000,00	1 / 1	1 688 000
Celková výměra pozemků		**990**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 980 000**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 46 vč. pozemků

Užitná plocha:	192,07 m^2
Obestavěný prostor:	947,24 m^3
Zastavěná plocha:	121,12 m^2
Plocha pozemku:	990,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Doudleby nad Orlicí**

Lokalita: Doudleby nad Orlicí

Popis: Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s využitým podkrovím.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný a plochá střecha, krytina z azbestocementových šablon a plechová, klempířské konstrukce úplné z pozinku, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břízolitová, sokl z kamene, schody betonové, dveře plné a částečně prosklené, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevěné, vlýskové a z cementové a keramické dlažby, vytápění lokální akumulačními kamny, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace, hygienické vybavení tvoří v 1.NP vana, umývadlo a WC a v podkroví WC.
Dům je podle dostupných informací užíván od 40-tých let min. stol. V 70-tých letech byla provedena vestavba podkroví a částečná modernizace, v 90-tých letech pak bylo zrekonstruováno sociální zázemí v 1.NP. Stavebně-technický stav je dobrý, údržba je však v poslední době zanedbaná.
Příslušenství tvoří zděná kolna, využívaná jako garáž a domácí dílna a další zděná kolna využívaná jako sklad (v tomto případě se jedná o stavbu, která nepodléhá evidenci v KN).
Užitná plocha byla stanovena znalcem dle metodiky ČBA.

Pozemek: 1 120,00 m^2

Užitná plocha: 180,00 m^2

Zastavěná plocha: 140,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2023	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2023;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 450 000	180,00	24 722	1,00	**24 722**

Název: **RD Vamberk**

Lokalita: Janáčkova, Vamberk

Popis: Rodinný dům s garáží. Dům je zděný, střecha sedlová s krytinou z osinkocementových šablon, stropní kce dřevěná trámová, okna dřevěná zdvojená. Dům je napojen na veřejný

vodovod, zavedena elektřina 230/400V, odpady do jímky, vytápění lokální elektrické (akumulační kamna) a kamna na tuhá paliva v kuchyni, ohřev TUV el. bojler. K domu je přistavena zděná garáž s dílnou či skladem. Obytná plocha domu činí 85m2, k domu je k užívání mírně svažitý pozemek o celkové výměře 1.556 m2. Dům je převážně ve stavu ze 70. let minulého století, vhodný k celkové rekonstrukci.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 1 556,00 m^2
Užitná plocha: 115,00 m^2
Zastavěná plocha: 153,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zvýšený hluk od dopravy	1,15

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023; Velikosti objektu - menší snáze prodejný; Celkový stav - horší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - zvýšený hluk od dopravy;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 590 000	115,00	22 522	0,87	**19 594**

Název: **RD Kostelec nad Orlicí**
Lokalita: Frošova, Kostelec nad Orlicí
Popis: Jedná se o řadový krajní nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda břízolitová, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu, schody dřevěné, dveře plné, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s povrchem z PVC, textilií, dřevěné a z cementové dlažby, vytápění ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s e.sporákem, hygienické vybavení tvoří v každém podlaží koupelna s vanou a umývadlem , 2 x samostatné WC. Původní objekt pochází podle dostupných informací z roku 1926. V roce 1974 byla provedena modernizace domu.
Užitná plocha byla stanovena znalcem dle metodiky ČBA.

Pozemek: 864,00 m^2
Užitná plocha: 160,00 m^2
Zastavěná plocha: 143,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 4/2022	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 4/2022; Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 300 000	160,00	26 875	0,81	**21 769**

Název: **RD Doudleby nad Orlicí**
Lokalita: Školní, Doudleby nad Orlicí
Popis: Rodinný dům o celkové ploše 270 m2, který poskytuje jedinečnou příležitost pro bydlení s možností vytvoření dvou bytových jednotek. Tento dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají prostor pro vlastní bydlení a zároveň možnost získání příjmu z pronájmu druhého bytu. Kromě dvou samostatných bytů nabízí tato nemovitost další výhody. Součástí jsou zahrada nebo dvůr, které poskytují prostor pro odpočinek, relaxaci nebo pro společenské aktivity. Dům je také vybaven dostatečným prostorem pro obyvatele obou bytů.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 404,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2
Zastavěná plocha: 133,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 7/2023	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk 7/2023; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - malý pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 255 000	180,00	18 083	0,89	**16 094**

Název: **RD Kostelec nad Orlicí**
Lokalita: Chaloupkova, Kostelec nad Orlicí
Popis: Rodinný dům v Chaloupkově ulici ve městě Kostelec nad Orlicí. Dům je situován v zástavbě rodinných domů, v okrajové části města. Původní dům byl postavený kolem roku 1930, do dnešní podoby byl přestavěn a zvětšen v 70. letech. Dům má dvě obytná podlaží, mezipatro a je částečně podsklepený. Dispozice domu osahuje v přízemí vstupní chodbu, vestavěnou garáž a byt o velikosti 2+1. V mezipatře je pracovna, průchozí hala s krbem veranda. V patře je byt o velikosti 4+1 dále chodba, terasa a lodžie. Dům je napojený na

elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu a TUV zajišťuje plynový kotel.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 594,00 m^2
Užitná plocha: 220,00 m^2
Zastavěná plocha: 164,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - řadový krajní	1,05
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2023; Velikosti objektu - řadový krajní; Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 200 000	220,00	23 636	0,75	**17 727**

Název: **RD Sopotnice**
Lokalita: Sopotnice
Popis: Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou. Podkroví je využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce úplné z Lindabu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová a z části chybí, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu, dveře náplňové, okna špaletová a plastová, podlahy prkenné s PVC a textilním povrchem, podlahy vedlejších místností teracové a z cementové dlažby, vytápění ústřední teplovodní, kotel na TP, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru a malém průtokovém ohřívači, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyni je el. sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana a samostatné WC. Umývadlo je umístěno v kuchyni.
Dům je užíván od roku 1948. V průběhu let byla provedena pouze minimální modernizace spočívající ve vybudování ústředního topení a výměně oken k silnici. Cca před 5-ti lety byla vyměněna střešní krytina. Stavebně-technický stav je dobrý, údržba je zanedbaná.
Příslušenství tvoří venkovní kamenný sklípek.
Užitná plocha byla stanovena znalcem dle metodiky ČBA.

Pozemek: 1 149,00 m^2
Užitná plocha: 88,00 m^2
Zastavěná plocha: 68,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 7/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,00

K6 Vliv pozemku - z části výrazně svažitý pozemek, nevhodného tvaru	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u rušné komunikace	1,15

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 7/2023; Velikosti objektu - menší snáze prodejný; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Vliv pozemku - z části výrazně svažitý pozemek, nevhodného tvaru; Úvaha zpracovatele ocenění - u rušné komunikace;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 315 000	88,00	14 943	1,21	**18 081**

Minimální jednotková porovnávací cena	16 094 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 665 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 722 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**19 665 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		192,07 m²
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Výsledná porovnávací hodnota		**3 777 057 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 46	1 136 791,90 Kč
2. Pozemky	292 545,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 429 336,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 429 340,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetdevěttisíctřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **1 429 340 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetdevěttisíctřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 46	2 462 812,40 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	1 980 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 46 vč. pozemků	**3 777 056,50 Kč**

Porovnávací hodnota	**3 777 057 Kč**
Věcná hodnota	4 442 812 Kč
z toho hodnota pozemku	1 980 000 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ větší užitná plocha (2 samostatné byty).

Slabé stránky

- zanedbaná údržba
- větší hůře prodejný objekt
- horší dostupnost občanské vybavenosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností věších sídel, avšak v místní části kde není dostupná žádná občanská vybavenost obce.
Dům je v horším stavebně-technickém stavu, údržba je dlouhodobě zanedbaná, použité konstrukce a vybavení jsou standardní. U domu je přiměřeně velký pozemek.
Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.
Vzhledem k tomu, že pro porovnání byly využity jak realizované prodeje, tak i stávající nabídka realitních kanceláří, byla výsledná cena stanovena jako **tržní hodnota**.
Tato cena je ovlivněna skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu.

Tržní hodnota	**3 700 000,- Kč**
slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období a proto byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota	**3 700 000,- Kč**
slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat dostatečný počet totožných nemovitostí a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Zároveň je nutno zohlednit skutečnost, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o ± 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 155 ze dne 26.5.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 2.8.2023	1
Fotodokumentace ze dne 31.7.2023	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043404/2023.

V Borohrádku 3.8.2023

Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 043404/2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.05.2023 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 743/2019 pro 1. správcovská a konkurzní v.o.s.

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576671 Potštejn**

Kat.území: **726508 Potštejn** List vlastnictví: **155**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Long Credit s.r.o., Doubravická 1691/2, Trnovany, 41501 Teplice **28712234**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 444	**146**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Brná, č.p. 46, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 444**				
715/13	**844**	**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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**
  povinný Vajgl Jiří
  Povinnost k
  Parcela: St. 444, Parcela: 715/13
  Listina **Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) KSHK 35 INS 743/2019 ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 13:35:34. Zápis proveden dne 25.09.2019.**
  Z-3371/2019-607

- **Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**
  povinná Vajglová Věra
  Povinnost k
  Parcela: St. 444, Parcela: 715/13
  Listina **Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) KSHK 35 INS 72/2019 ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 13:36:06. Zápis proveden dne 25.09.2019.**
  Z-3372/2019-607

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 444, Parcela: 715/13

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.05.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576671 Potštejn**

Kat.území: **726508 Potštejn** List vlastnictví: **155**

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

Listina

- **Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 28.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2012.**

V-2404/2012-607

Pro: **Long Credit s.r.o., Doubravická 1691/2, Trnovany, 41501 Teplice** *RČ/IČO:* **28712234**

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

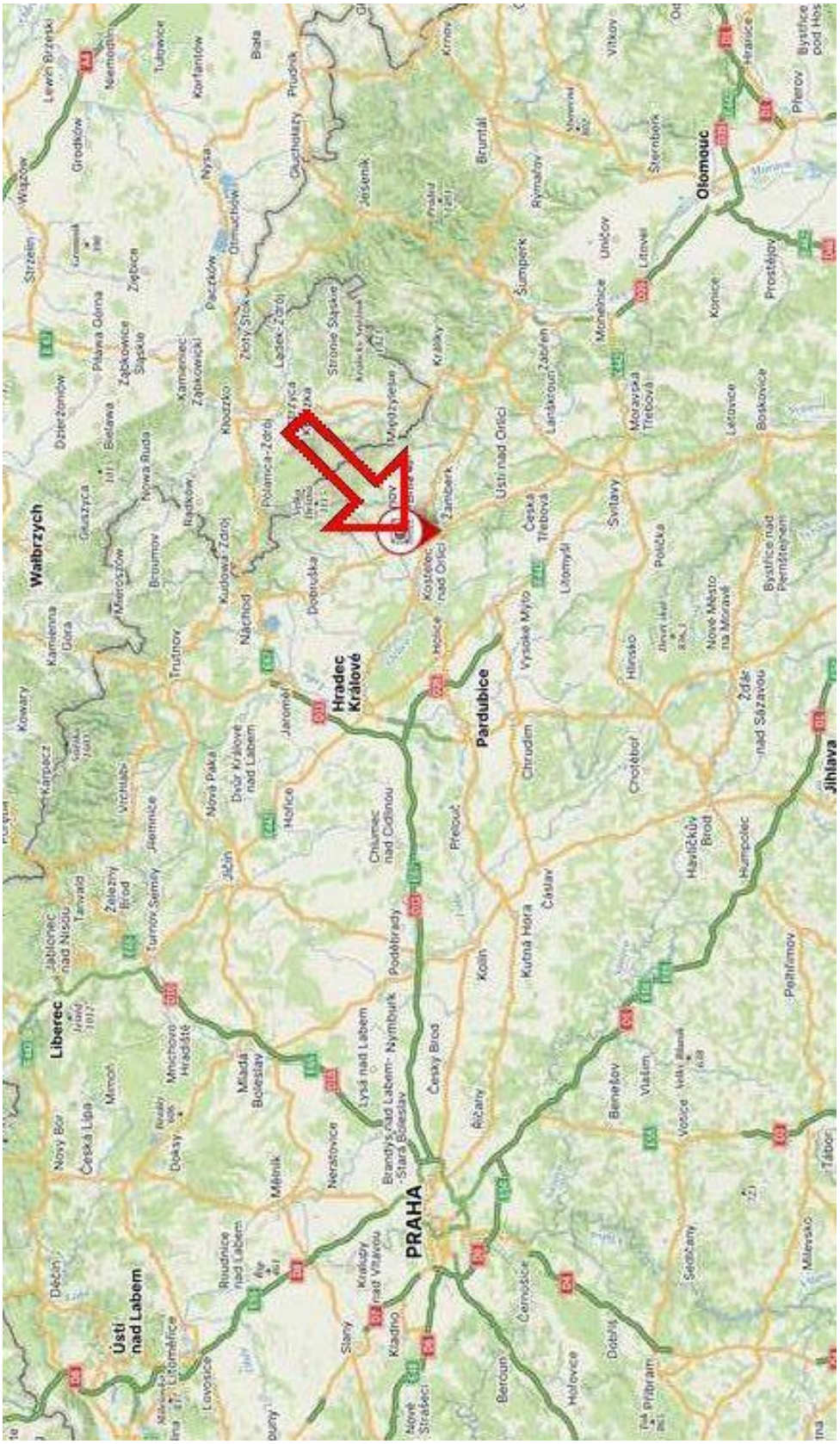
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
715/13	**72514**	**844**

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: 26.05.2023 09:53:20*
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 http://www.cuzk.cz/.



mapa oblasti

mapa části obce

mapa lokality

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m