

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18549-766/2023

s doplněním hodnot věcných břemen

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Michala Daniše, Údolní 65, 602 00 Brno a insolvenční správce Lucie Danišové Mgr. Jaroslav Fejta – Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČ 75688972
Číslo jednací:	KSHK 70 INS 4317/2022 a KSHK 45 INS 28086/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení, aktualizace posudku 16455-1097/2022
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jasenná č.p. 328, okres Náchod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.05.2022
Zpracováno ke dni:	16.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz
<p>Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.</p>	
Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 16.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 328 a pozemku parc. č. 177/6, 178/8, 178/14 na LV 732 v obci Jasenná, okres Náchod, katastrální území Jasenná. Aktualizace posudku 16455-1097/2022, vychází se ze stavu zjištěného při zpracování tohoto posudku. Úkolem je dále určení ceny ideální ½ objektu.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 328
Adresa předmětu ocenění:	Jasenná č.p. 328, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Jasenná
Ulice:	
Katastrální území:	Jasenná

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.05.2022. Byla provedena pouze částečná prohlídka - dle tvrzení Michala Daniše nebyla paní Lucie Danišová ochotna umožnit prohlídku interieru. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Michal Daniš. Ten popsal vnitřní vybavení a poskytl fotodokumentaci.. Přítomná osoba prohlídce - Michal Daniš.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Daniš Michal a Danišová Lucie, č. p. 328, 55222 Jasenná

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 328 a pozemek parc. č. 177/6, 178/8, 178/14 na LV 732 v obci Jasenná, okres Náchod, katastrální území Jasenná.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1920. asi v r. 1985 byla provedena rekonstrukce a modernizace interiéru, před 2 lety položena nová střešní krytina.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 90 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 4+kk. Nachází se zde: vstupní zádveří, chodba, obytná místnost s kk, ložnice, 2 dětské pokoje, koupelna, WC. Podlahová plocha je odvozena z plochy zastavěné a činí 99 m². Podlahová plocha vč. příslušenství (kotelna, uhelna) činí 114 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Orientace obytných prostor je na jih, východ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plně i prosklené dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, sporák je elektrický. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni je položeno lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je lino.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je kopaná studna hl. 7 m, odpad je sveden do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen el.bojlerem.

Objekt má původní stěny, zastaralé, střecha je bez vady po celkové rekonstrukci před dvěma lety, okna domu jsou zastaralá dřevěná zdvojená, podlahy jsou v dobrém stavu, vybavení je v dobrém stavu a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je v poměrně dobrém stavu, vyžaduje výměnu oken a novou fasádu.

Na pozemku u objektu se nachází vzrostlá lípa, verba a třešeň. Oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí je psí kotec.

Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno uvedené v části B1 na LV 732 je ke dni ocenění bezpředmětné a bez vlivu na stanovenou obvyklou cenu.

Věcná břemena v části C na LV 732:

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, vést, opravovat a udržovat kanalizační přípojku v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "A"

Oprávnění pro

Parcela: 178/13, Parcela: 178/7

Povinnost k

Parcela: 177/6, Parcela: 178/8

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, vést, opravovat a udržovat vodovodní přípojku a elektrickou přípojku a kanalizační přípojku v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "B"

Oprávnění pro

Parcela: 177/5

Povinnost k

Parcela: 177/6

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost práva na vodu ze studny, která se nachází na pozemku p. č. 177/6, a to v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "B"

Oprávnění pro

Parcela: 177/5

Povinnost k

Parcela: 177/6

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	90 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná

	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jih, východ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice RD	4+kk
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 99 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 114 m ² .
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: lino
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	vybavení: poškozený prvek rozvody: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek, původní
Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Venkovní stavby	psí kotec
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce

	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Věcné břemeno uvedené na LV 732 v části B je ke dni ocenění bezpředmětné a bez vlivu na stanovenou obvyklou cenu.	
Další informace	Věcná břemena v části C LV 732	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Jasenná 328
552 22 Jasenná
LV: 732
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Jasenná
Katastrální území: Jasenná
Počet obyvatel: 740
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **834,00 Kč/m²**

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{224,00}$
Kč/m²

Obsah

1. RD č.p. 328
2. Studna
3. Pozemky
4. Porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, kanalizační přípojky (plocha „A“)
2. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, vodovodní, elektrické a kanalizační přípojky (plocha „B“)
3. Služebnost práva na vodu ze studny

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

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 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. RD č.p. 328

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	103 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1985
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 228,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP: } 7,0*18,20+10,40*2,75+2,0*3,80 = 163,60 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	163,60 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

$$1.\text{NP: } (7,0*18,20+10,40*2,75+2,0*3,80)*(3,20) = 523,52 \text{ m}^3$$

zastřešení:	$7,0 \cdot 18,20 \cdot (0,80 + 2,40 \cdot 0,50) + 2,75 \cdot 6,60 \cdot (0,80 + 0,80 \cdot 0,50)$	$276,58 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	=	$800,10 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$163,60 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$163,60 \text{ m}^2$
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (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 - standardní provedení	III	0,00
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 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 38 let po celkové rekonstrukci:		$s = 1 - 0,005 \cdot (38 + 15) = \mathbf{0,735}$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,735 = \mathbf{0,662}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,228,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,662 = 1\,474,94 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 800,10 \text{ m}^3 \cdot 1\,474,94 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,050 = 1\,239\,104,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 239 104,47 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
Základní cena celkem		=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0700
Upravená cena studny		=	42 660,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 103 / 120 = 85,8 \%$			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$		*	0,150
		=	6 399,11Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	26 475,68 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	3 971,35 Kč

Upravená cena čerpadel	+	3 971,35 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 370,46 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	10 888,98 Kč
Studna - zjištěná cena	=	10 888,98 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,157,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,157,00) / 1\,157,00 = \mathbf{0,973}$$

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

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	224,-	1,050		235,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	177/6	961	235,20	
	Redukční koeficient R = 0,973			228,85	219 924,85
§ 4 odst. 1	zahrada	178/8	157	235,20	
	Redukční koeficient R = 0,973			228,85	35 929,45
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	178/14	39	235,20	
	Redukční koeficient R = 0,973			228,85	8 925,15
Stavební pozemky - celkem			1 157		264 779,45

Pozemky - zjištěná cena celkem = 264 779,45 Kč

4. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 177/6	4	1 Ks		953,-	953,-
Součet:				=	953,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	953,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vrba – botanické a okrasné druhy na pozemku p.č.: 177/6			5 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		190,-	190,-
lípa srdčitá na pozemku p.č.: 177/6			80 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	54 660,-		54 660,-	54 660,-
Součet:				54 850,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	32 910,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem			=	33 863,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, kanalizační přípojky (plocha „A”)

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídít, vést, opravovat a udržovat kanalizační přípojku v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "A"

Oprávnění pro

Parcela: 178/13, Parcela: 178/7

Povinnost k

Parcela: 177/6, Parcela: 178/8

Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2017 09:30:34. Zápis proveden dne 23.06.2017.

V-3340/2017-605

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky	264 779,45	13 238,97	0,00	
	celkový roční užitek		13 238,97	
	měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *		84,00 / 1 157,00	= 961,17
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				961,17
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užítku				* 0,50
Roční užitek: [Kč]				= 480,59
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 480,59 / 10,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí = 4 805,90 Kč

2. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, vodovodní, elektrické a kanalizační přípojky (plocha „B”)

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu zřídit, vést, opravovat a udržovat vodovodní přípojku a elektrickou přípojku a kanalizační přípojku v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "B"

Oprávnění pro

Parcela: 177/5

Povinnost k

Parcela: 177/6

Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2017 09:30:34. Zápis proveden dne 23.06.2017.

V-3340/2017-605

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky	264 779,45	13 238,97	0,00	
	celkový roční užitek		13 238,97	
	měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *		268,00 / 1 157,00	= 3 066,59
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				3 066,59
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užítka			*	0,50
Roční užitek: [Kč]			=	1 533,30
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 1 533,30 / 10,0 \%$				
Hodnota věcného břemene činí			=	15 333,- Kč

3. Služebnost práva na vodu ze studny

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost práva na vodu ze studny, která se nachází na pozemku p. č. 177/6, a to v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 439-755/2016 písmeno "B"

Oprávnění pro

Parcela: 177/5

Povinnost k

Parcela: 177/6

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 328	1 239 104,50 Kč
2. Studna	10 889,- Kč
3. Pozemky	264 779,50 Kč
4. Porosty	33 863,- Kč
Ocenění - celkem:	1 548 636,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, kanalizační přípojky (plocha „A")	-4 805,90 Kč
2. Věcné břemeno - služebnost inž. sítě, vodovodní, elektrické a kanalizační přípojky (plocha „B")	-15 333,- Kč
3. Služebnost práva na vodu ze studny	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-30 138,90 Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	1 518 497,10 Kč
Výsledná cena - celkem:	1 518 497,10 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 518 500,- Kč
slovy: Jedenmilionpětsetosmnácttisícpětset Kč	

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Jasenná č.p. 328, okres Náchod

Jasenná č.p. 328, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jasenná č.p. 328, okres Náchod	99 m ²	dobrý	1157 m ²	el., studna, žumpa, bez vedlejších staveb a venkovních úprav	
1	Hořenice č.p. 35, okres Náchod	48 m ²	velmi dobrý	1262 m ²	přípojky všech inž. sítí, vedlejší stavba rekreační chaty	
2	Jasenná, okres Náchod	300 m ²	po rekonstrukci	839 m ²	fotovoltaika, zateplená fasáda, tep. čerpadlo, garáž, dílna, zahradní domek, bazén, okrasná zahrada	
3	České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou	130 m ²	po rekonstrukci	1005 m ²	přípojky el. vody, kanalizace, podlahové vytápění	
4	Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod	120 m ²	před rekonstrukcí	1082 m ²	přípojky el. vodovodu, možnost kanalizace, bez venkovních úprav	
5	Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové	116 m ²	dobrý	257 m ²	přípojka el. vodovod, septik	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč	1.03	1.03	1.1	1.04	1.08	1	1.310763168	47 682,15 Kč
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč	1	0.9	1.1	0.88	1.1	1	0.95832	27 751,69 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč	1	0.98	1.1	0.94	1.05	1	1.063986	15 182,39 Kč
4	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč	1	0.99	0.9	0.97	1.02	1	0.8815554	12 288,88 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč	1	0.99	1	0.7	1.02	1	0.70686	33 538,32 Kč
Celkem průměr										27 288,69 Kč	
Minimum										12 288,88 Kč	
Maximum										47 682,15 Kč	
Směrodatná odchylka - s										14 376,39 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 912,30 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										41 665,07 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), stavu (zohledněno koef. K3), velikostí pozemku (zohledněno koef. K4), nebo jinými vlastnostmi (zohledněno koef. K5).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\frac{27\,288,69 \text{ Kč/m}^2}{* 99 \text{ m}^2} = 2\,701\,580 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 702 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Jasenná č.p. 328, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jasenná č.p. 328, okres Náchod	99 m ²	dobry	1157 m ²	el., studna, žumpa, bez vedlejších staveb a venkovních úprav	
1	Hořenice č.p. 35, okres Náchod	48 m ²	velmi dobrý	1262 m ²	přípojky všech inž. sítí, vedlejší stavba rekreační chaty	
2	Jasenná, okres Náchod	300 m ²	po rekonstrukci	839 m ²	fotovoltaika, zateplená fasáda, tep. čerpadlo, garáž, dílna, zahradní domek, bazén, okrasná zahrada	
3	České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou	130 m ²	po rekonstrukci	1005 m ²	přípojky el. vody, kanalizace, podlahové vytápění	
4	Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod	120 m ²	před rekonstrukcí	1082 m ²	přípojky el. vodovodu, možnost kanalizace, bez venkovních úprav	
5	Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové	116 m ²	dobry	257 m ²	přípojka el. vodovod, septik	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
4	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	10 833,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	62 500,00 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	5.77
Střední hodnota		27 957,82 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		34 542,18 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		17 124,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
4	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	10 833,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	26 595,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.45
Střední hodnota			19 322,27 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 272,73 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 488,94 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	16 153,85 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	26 595,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.65
Střední hodnota			22 151,92 Kč
Medián			26 595,00 Kč
Rozdíl max-min			10 441,15 Kč

Základní cena: 22 151,92 Kč/m²

Úprava ceny: 22 151,92 Kč * 1,0000 = 22 151,92 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

22 151,92 Kč/m²

* 99 m²

= 2 193 040 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 193 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Jasenná č.p. 328, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jasenná č.p. 328, okres Náchod	99 m ²	dobry	1157 m ²	el., studna, žumpa, bez vedlejších staveb a venkovních úprav	
1	Hořenice č.p. 35, okres Náchod	48 m ²	velmi dobrý	1262 m ²	přípojky všech inž. sítí, vedlejší stavba rekreační chaty	
2	Jasenná, okres Náchod	300 m ²	po rekonstrukci	839 m ²	fotovoltaika, zateplená fasáda, tep. čerpadlo, garáž, dílna, zahradní domek, bazén, okrasná zahrada	
3	České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou	130 m ²	po rekonstrukci	1005 m ²	přípojky el. vody, kanalizace, podlahové vytápění	
4	Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod	120 m ²	před rekonstrukcí	1082 m ²	přípojky el. vodovodu, možnost kanalizace, bez venkovních úprav	
5	Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové	116 m ²	dobry	257 m ²	přípojka el. vodovod, septik	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
4	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	10 833,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	62 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	5.77
Aritmetický průměr		
		27 957,82 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		
		34 542,18 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		
		17 124,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
4	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč
Minimální hodnota	(případ č.4)		10 833,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)		26 595,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.45
Aritmetický průměr			19 322,27 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 272,73 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 488,94 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.4)			

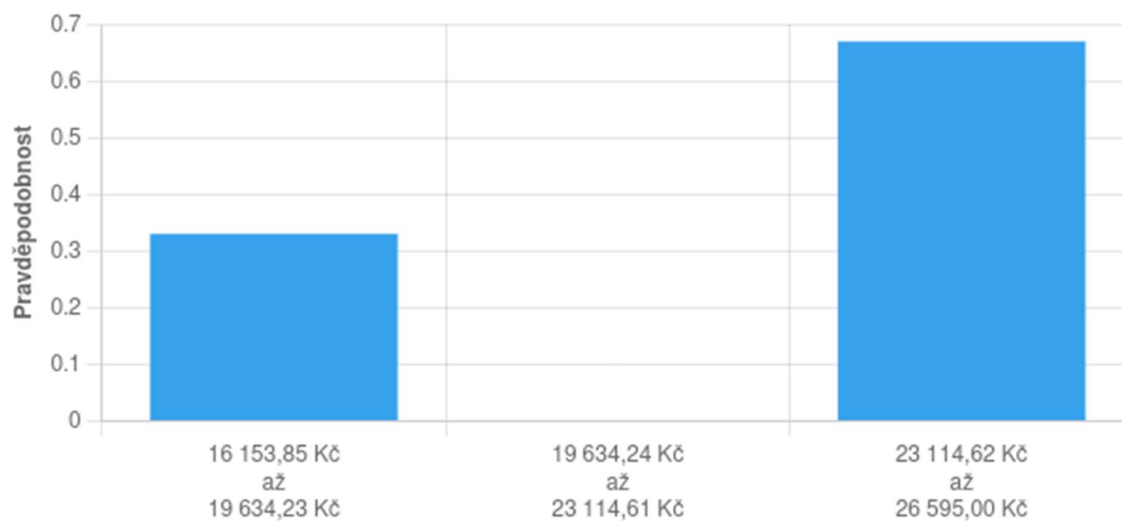
Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	29 550,00 Kč	0.9	26 595,00 Kč
3	16 153,85 Kč	1	16 153,85 Kč
5	23 706,90 Kč	1	23 706,90 Kč
Minimální hodnota	(případ č.3)		16 153,85 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)		26 595,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK		1.65
Aritmetický průměr			22 151,92 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
16 153,85 Kč	až	19 634,23 Kč	1	0.33
19 634,24 Kč	až	23 114,61 Kč	0	0
23 114,62 Kč	až	26 595,00 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 23 114,62 Kč/m² do 26 595,00 Kč/m²

* 99 m²

od 2 288 347,00 Kč do 2 632 905,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 288 000 Kč do 2 633 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu včetně odpočtu hodnoty věcných břemen

1 518 500,- Kč

Hodnota věcných břemen: 30 138,90 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 702 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 193 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 288 000 Kč do 2 633 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů po
odečtu hodnoty věcných břemen:**

$2\,702\,000 - 30\,138,90 = 2\,671\,861,10$ Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 328 a pozemku parc. č. 177/6, 178/8, 178/14 na LV 732 v obci Jasenná, okres Náchod, katastrální území Jasenná. Aktualizace posudku 16455-1097/2022, vychází se ze stavu zjištěného při zpracování tohoto posudku. Úkolem je dále určení ceny ideální ½ objektu.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 671 900,- Kč

Slovy: dvěmilionyšestsetšedesátjedenatisícdevětsetkorun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 10 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

1 202 000,- Kč

Slovy: jedenmiliondvěstědvatisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.06.2023



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18549-766/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-2009/2023
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod
Datum přijetí:	18.04.2023 11:45
Stav řízení:	Probíhá zpracování
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Jasenná (657671)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
AKKRM insolvence, v.o.s.	Insolvenční správce
AKKRM insolvence, v.o.s.	Právní zástupce
Daniš Michal	Navrhovatel
Daniš Michal	Převodce
Daniš Michal	Oprávněný
Daniš Michal	Nabyvatel
Danišová Lucie	Nabyvatel
Danišová Lucie	Navrhovatel
Danišová Lucie	Převodce
Danišová Lucie	Oprávněný
Mgr. Jaroslav Fejta, insolvenční správce	Právní zástupce
Mgr. Jaroslav Fejta, insolvenční správce	Insolvenční správce

! Běží 20denní lhůta, během které nesmí katastrální úřad povolit vklad (§ 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.). Tato lhůta skončí 09.05.2023.

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	18.04.2023
Zaplombování	18.04.2023
Informace o vznačení plomby	18.04.2023
Výzva k zaplacení poplatku	19.04.2023

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Vlastnictví

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	177/6
Obec:	Jasenná [574139]
Katastrální území:	Jasenná [657671]
Číslo LV:	732
Výměra [m ²]:	961
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:	Jasenná [57673] ; č. p. 328; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 177/6 , 178/14
Stavební objekt:	č. p. 328
Adresní místa:	č. p. 328

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Daniš Michal a Danišová Lucie, č. p. 328, 55222 Jasenná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Daniš Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Danišová Lucie
Zahájení exekuce - Daniš Michal
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

^u Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-2009/2023](#);

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	178/8
Obec:	Jasenná [574139]
Katastrální území:	Jasenná [657671]
Číslo LV:	732
Výměra [m ²]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Daniš Michal a Danišová Lucie, č. p. 328, 55222 Jasenná	

Informace o pozemku

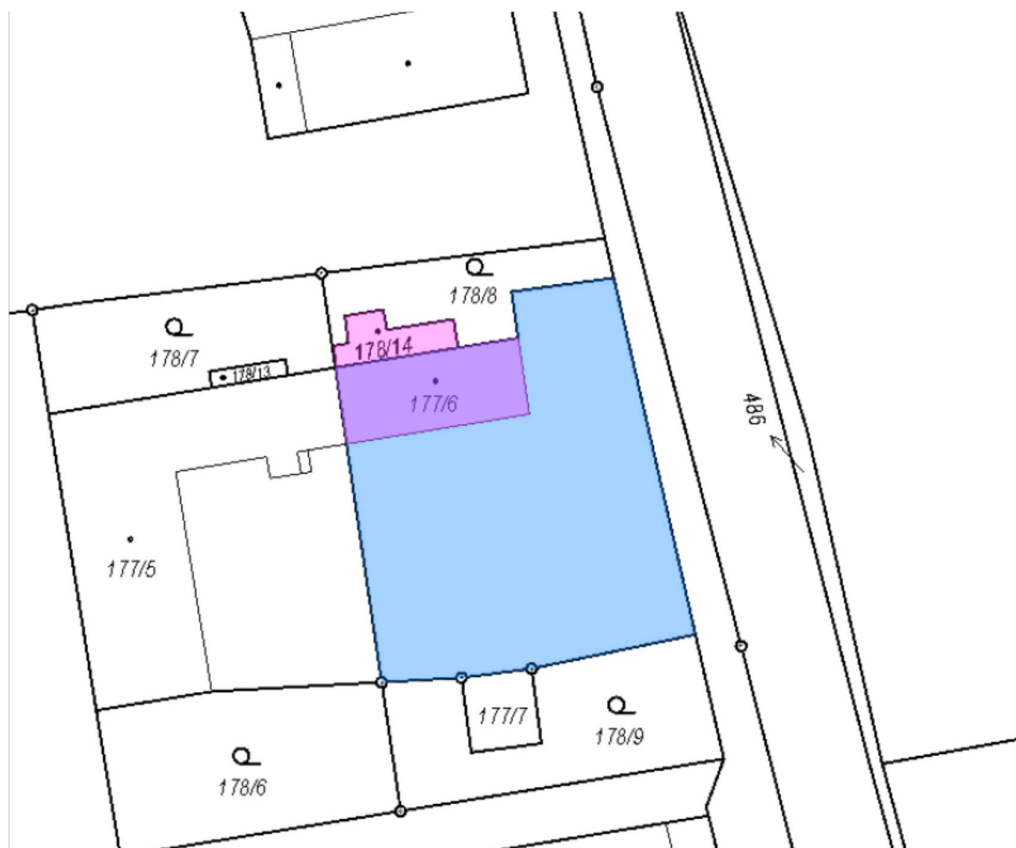
Parcelní číslo:	178/14
Obec:	Jasenná [574139]
Katastrální území:	Jasenná [657671]
Číslo LV:	732
Výměra [m ²]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 328



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Daniš Michal a Danišová Lucie, č. p. 328, 55222 Jasenná	

Ortofoto mapa

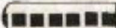
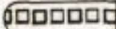

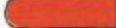


Kat. mapa s plochou věcných břemen

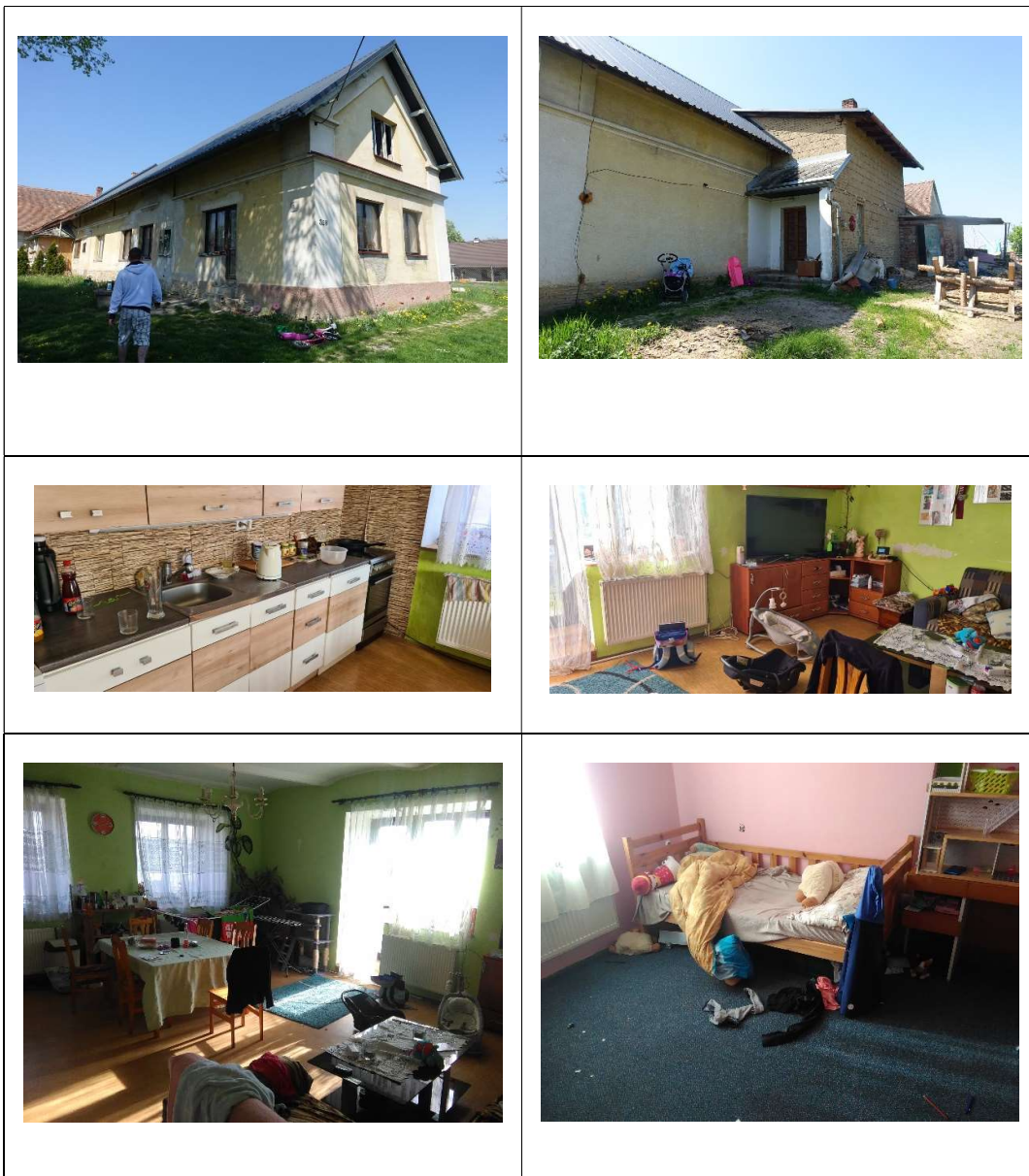


Územní plán



legenda	
	KATASTRÁLNÍ HRANICE
	HRANICE OKRESŮ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .
	PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY - STÁVAJÍCÍ
	PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY - NÁVRH

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

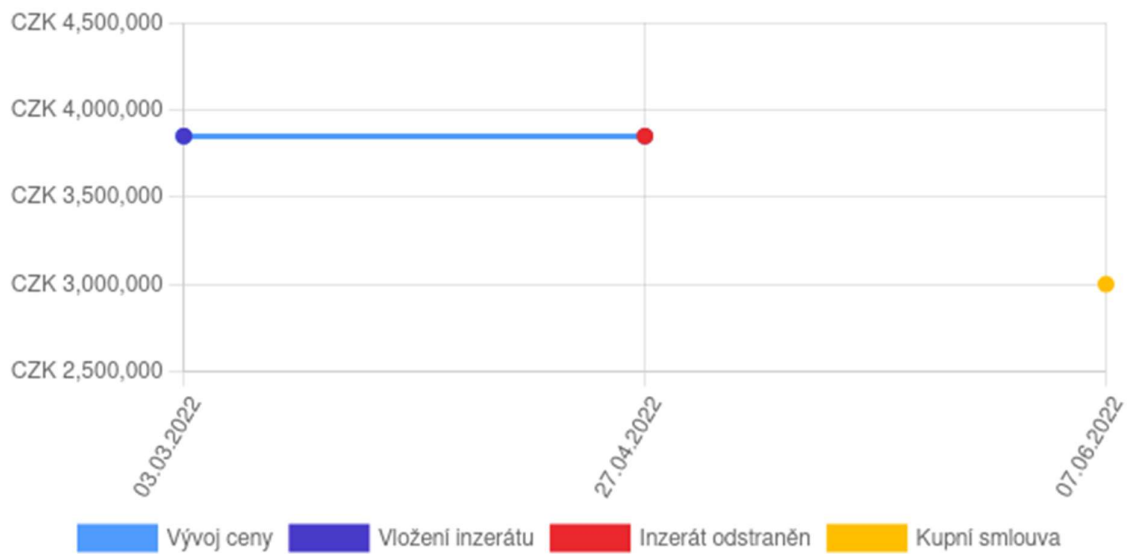


Rodinný dům, 48 m², Hořenice č.p. 35, okres Náchod

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Hořenice č.p. 35, okres Náchod

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

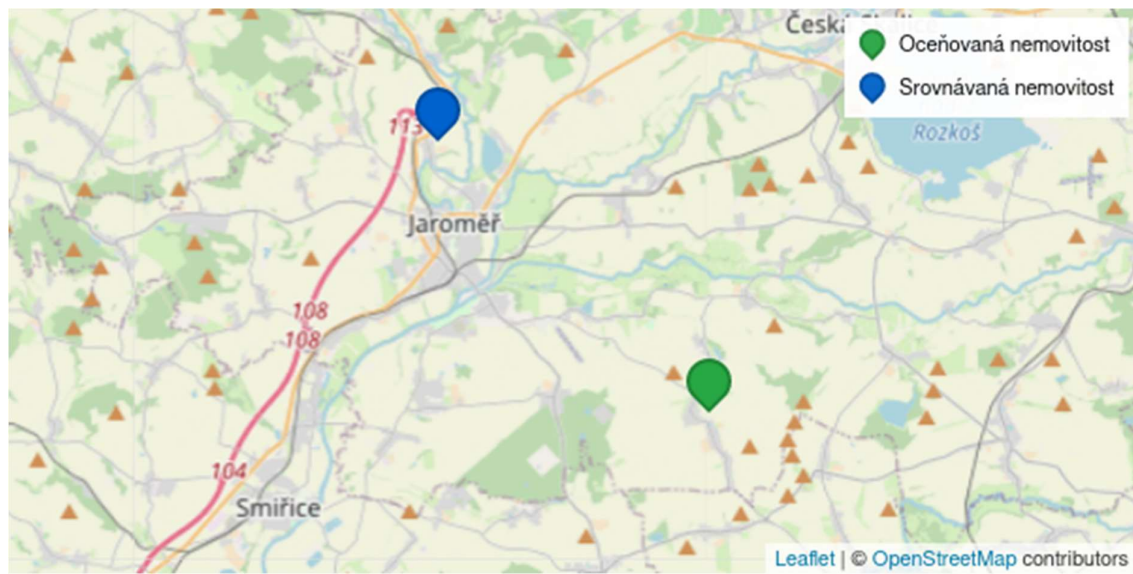
Lokalita	Hořenice č.p. 35, okres Náchod	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Číslo řízení	V-3757/2022-605	Datum podpisu KS	07.06.2022
Poznámka k ceně	3 850 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1262 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	48 m ²
Podlahová plocha	48 m ²		

Prodáváme rodinný dům čp. 35 v obci a kat. území Hořenice (v sousedství města Jaroměř), okres Náchod. Rodinný dům čp. 35 je objekt s dvěma malými sklípký o jednom obytném nadzemním podlaží, v podkroví sedlové střechy s prostorným půdním prostorem umožňujícím případné rozšíření bytové jednotky 2+1 (cca 48 m2) s příslušenstvím v přízemí. Elektroinstalace, plynovodní, vodovodní a kanalizační instalace po rekonstrukci. Rodinný dům doprovází pozemky o celkové plošné velikosti 1 262 m2 a objekt rekreační chaty na samostatném pozemku, která není zapsána v katastru nemovitostí. K dispozici jsou základní potřebné inženýrské sítě, dobrý komunikační přístup. Poloha - okrajová část obce Hořenice, dostupnost města Jaroměř 2,5 km; dostupnost dálnice D11 1,6 km směr Hradec Králové, v budoucnu Krkonoše a Polsko. Další detail a ostatní podrobnosti - preferujeme fyzickou prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

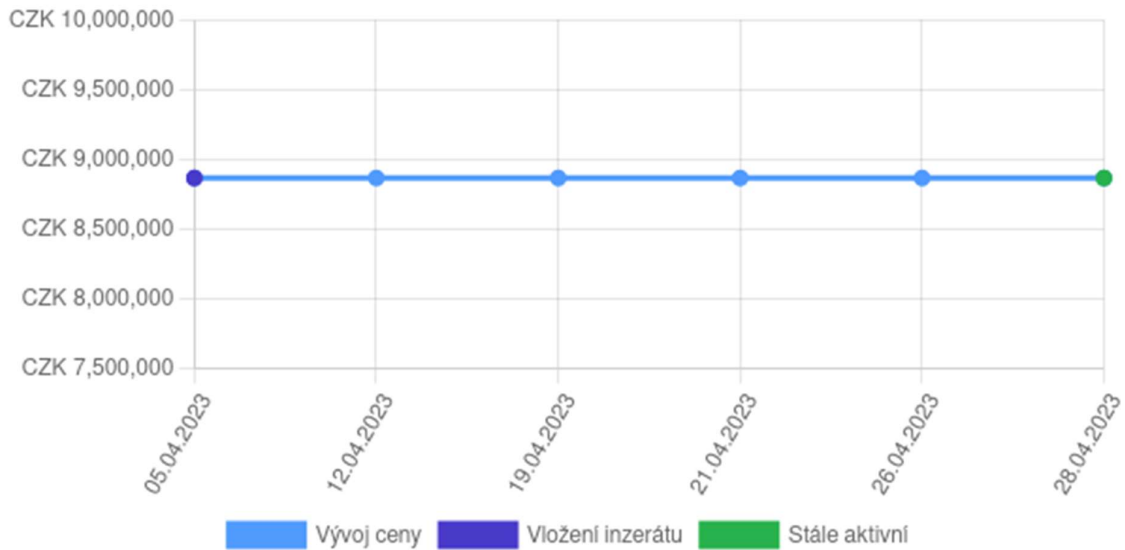


Rodinný dům, 300 m², Jasenná, okres Náchod

Celková cena: 8 865 000 Kč

Lokalita: Jasenná, okres Náchod

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jasenná, okres Náchod	Cena	8 865 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je včetně kompletního právního servisu a provize.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	839 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Jiné	Užitná plocha	300 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Podlahová plocha	300 m ²

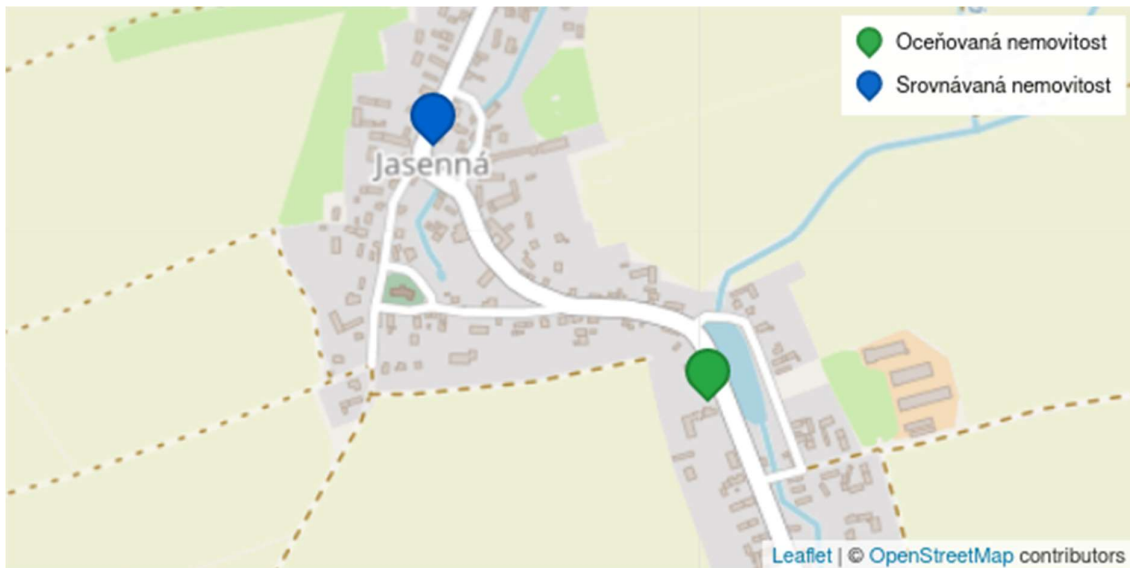
Hledáte prostorný a moderně vybavený dům s nízkými provozními náklady a nechcete investovat další peníze do jeho úprav? Pak je tento dvougenerační rodinný dům v obci Jasenná tou správnou volbou pro vás! Tento dům je energeticky velmi úsporný a disponuje dvěma samostatnými bytovými jednotkami, každou s vlastním měřením energií. Přízemí nabízí pohodlných 98 m², patro pak 78 m² plus podkrovní pokoj o rozloze 52,5 m², který je ideální pro další účely jako pracovna, ložnice nebo herna. Suterén domu poskytuje dostatek úložného prostoru, garáž, dílnu a technické zázemí. Tento dům byl kompletně zrekonstruován v roce 2016, zateplen a osazen plastovými okny, což zajišťuje velmi nízké náklady na vytápění. Navíc byly v roce 2021 nainstalovány solární fotovoltaické panely a tepelné čerpadlo o výkonu 14 kw, které dokáží účinně pokrýt potřebu tepla a elektřiny pro celý dům. Tento dům také nabízí možnost vytápění křbovými kamny v obou bytových jednotkách, což vytváří velmi útulnou a příjemnou atmosféru. V rámci zahrady, která je vybavena novým nadzemním bazénem, koutem s krbem, zatepleným kotcem pro psy a skladem na zahradní techniku, je k dispozici také zahradní domek s kuchyní, ideální pro rodinné oslavy nebo grilování s přáteli. Dům je vybaven třemi venkovními kamerami, což zajišťuje vysokou úroveň bezpečnosti, a to kdykoliv a odkudkoliv pomocí aplikace na mobilní telefon. Obec Jasenná nabízí pohodlné spojení s blízkými městy, jako je Jaroměř, Hradec Králové, Nové Město nad Metují a Náchod. V obci samotné najdete školy, restauraci, obchod a další služby. Tato nemovitost je ideální jak pro trvalé bydlení, tak i jako investice do budoucnosti. Pokud hledáte dům s vysokým standardem a nízkými náklady na provoz, neváhejte a přijďte si tento rodinný dům prohlédnout. Energetická náročnost budovy, podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov - Energetická náročnost třída B - velmi úsporná. V případě zájmu o bližší informace či prohlídku nemovitosti neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

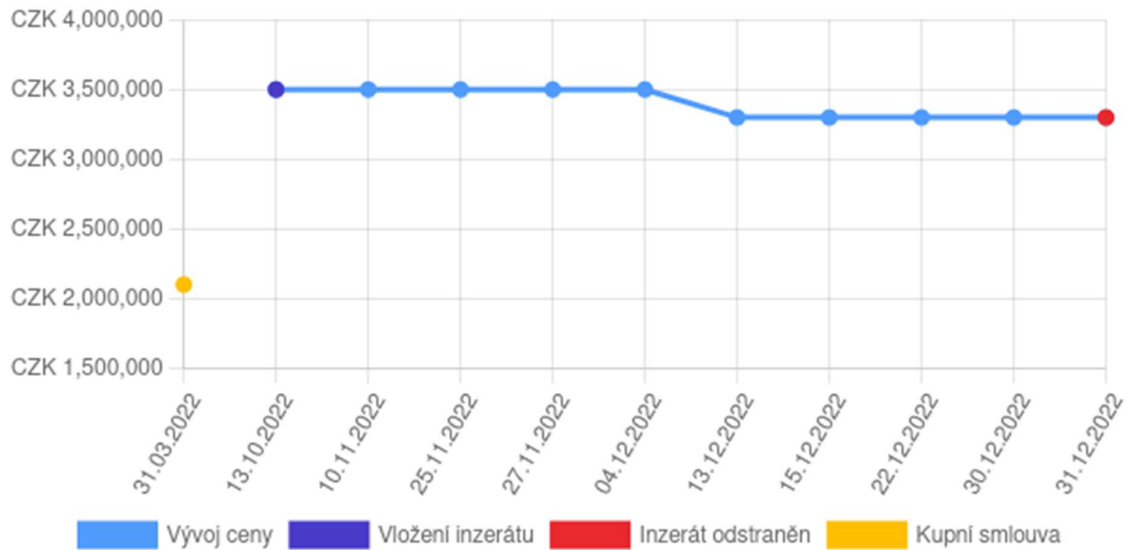


Rodinný dům, 130 m², České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	České Meziříčí, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Číslo řízení	V-2030/2022-607	Datum podpisu KS	31.03.2022
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1005 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel, Jiné	Užitná plocha	130 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Podlahová plocha	130 m ²		

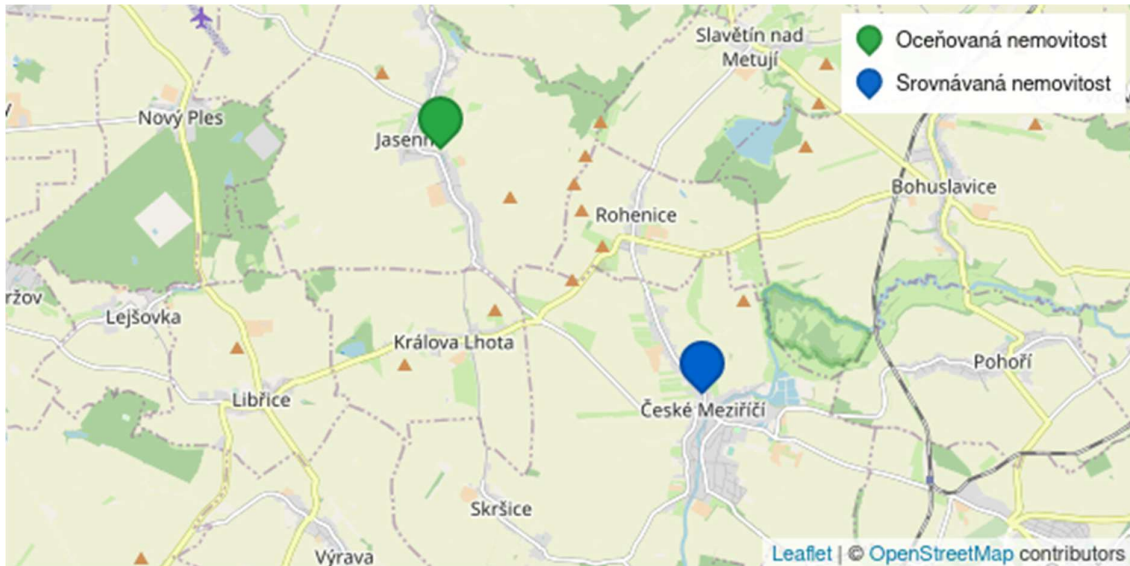
Prodej rodinného domu v klidné části obce České Meziříčí, v dojezdové vzdálenosti 20 km od Hradce Králové, s krásným pozemkem 1005 m², vlastní studnou a výhledem na potok Dědina. Přední část po rozsáhlé rekonstrukci (okna, dveře, rozvody, vody, odpady, elektro, podlahy, kuchyňská linka vč. spotřebičů, koupelna s WC atd.). Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu, která je také využívána pro podlahové vytápění v chodbě a koupelně. Další místnosti jsou vytápěny přímotopy a krbovými kamny. Zadní část chalupy je vhodná k dotvoření dle vlastních představ. Nemovitost se hodí k chalupaření i celoročnímu bydlení. Více informací u makléře, těším se na prohlídku s Vámi.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

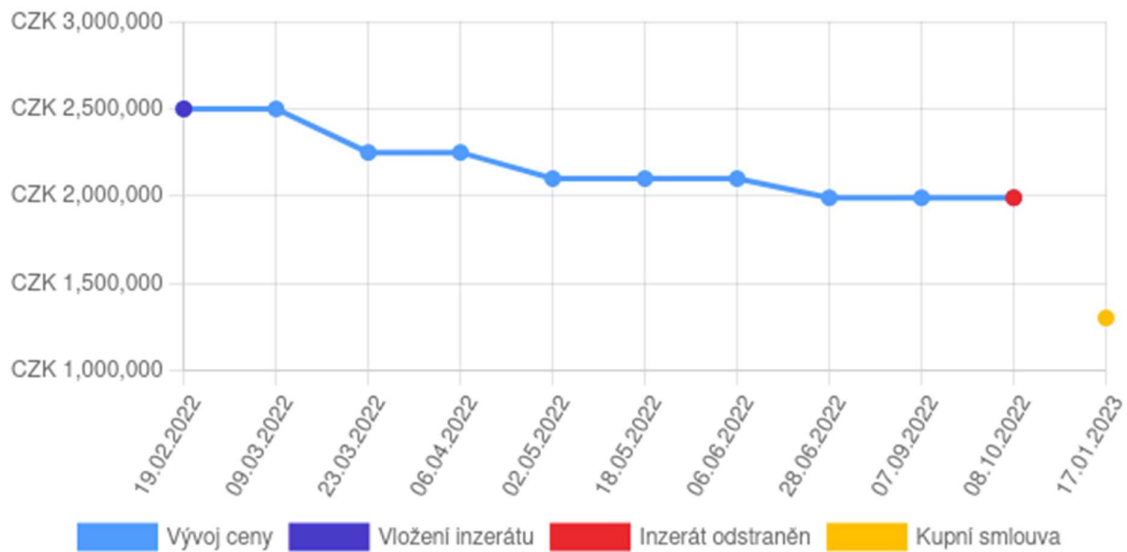


Rodinný dům, 120 m², Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod

Celková cena: 1 300 000 Kč

Lokalita: Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

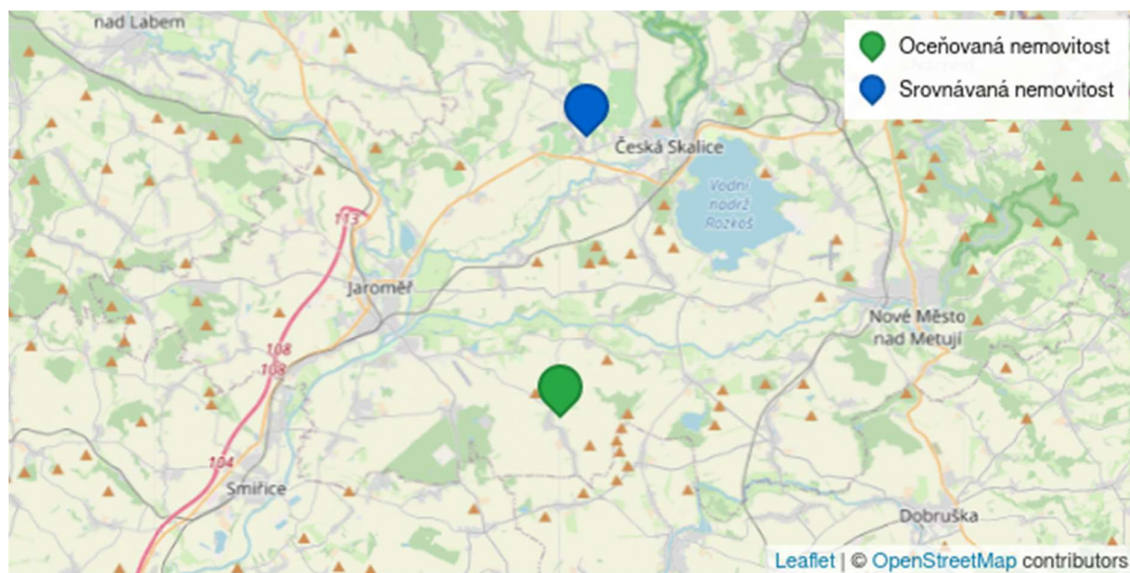
Lokalita	Velký Třebešov č.p. 27, okres Náchod	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Číslo řízení	V-278/2023-605	Datum podpisu KS	17.01.2023
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1082 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	140 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	120 m ²		

Prodej rodinného domu s číslem popisným a pozemkem 1 082 m2. Jedná se o starší nemovitost se zastavěnou plochou cca 140 m2, s rovinatou zahradou a příjezdem po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na elektřinu, je zde vodovodní přípojka a připravené napojení na kanalizaci. Fota vnitřní části na vyžádání. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, případně demolicí a je možná výstavba nového domu v druhé části pozemku. Zavolejte si o prohlídku, rádi se s Vámi na nemovitosti sejdem, s financováním poradíme. Zak.č. NA22204H PENB:G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

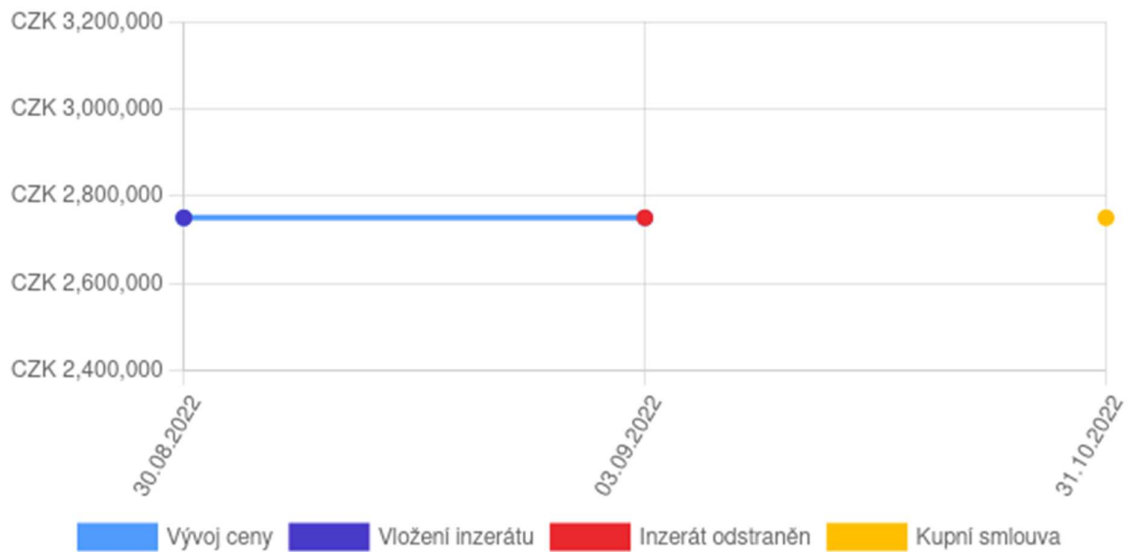


Rodinný dům, 116 m², Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 750 000 Kč

Lokalita: Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jeníkovice č.p. 125, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 750 000 Kč
Číslo řízení	V-10856/2022-602	Datum podpisu KS	31.10.2022
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	257 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Užitná plocha	116 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	116 m ²

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v obci Jeníkovice. Dům je po částečné rekonstrukci. Celková plocha pozemku činí 257m2. Dispozice domu v přízemí je 2+1, koupelna s WC a předsíň, v podkroví jsou 3 pokoje. Nemovitost je připojena na obecní vodovod a elektřinu. Odpad je sveden do septiku s přepadem do kanalizace. Topení je řešeno elektrokotlem nebo lze vytápět krbovými kamny s výměníkem, ohřev vody je řešen přes bojler. V obci je dobrá občanská vybavenost - pošta, obchod, základní a mateřská škola a sportoviště. Více informací u makléře. S výhodným financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

