

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15534-176/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Zrůstek a partneři v.o.s. insolvenční správce dlužnice Jany Kováčikové RČ: 535122/016 Arbesovo nám. 257/7, 150 00 Praha 5
Číslo jednací:	KSPA 60 INS 21415/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Vinice č.p. 165, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.01.2022
Zpracováno ke dni:	15.01.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 rodinného domu č.p. 165 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 3420, 3424/2 v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Vysoké Mýto.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, podklady spoluvlastníka.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.165, obec Vysoké Mýto
Adresa předmětu ocenění:	Vinice č.p. 165, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Vysoké Mýto
Ulice:	Vinice
Katastrální území:	Vysoké Mýto

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **668,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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, kanalizace a plyn	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **483,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.01.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - 1. NP nebylo ke dni prohlídky zpřístupněno z důvodu rozdílného vlastnictví. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Jana Kováčiková, majitelka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 466

Kováčiková Jana, Jungmannova 301, 56501 Choceň 1/3

Kováčiková Libuše, Vinice 165, Choceňské Předměstí, 55601 Vysoké Mýto 1/3

MI Estate s. r. o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 165 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 3420, 3424/2 v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Vysoké Mýto.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Zdroj informace o době výstavby dle podkladů vlastníka - rok výstavby: 1891, v roce 1976 byla provedena celková rekonstrukce objektu. Jedná se o objekt, který byl roku 1891 postaven jako rodinný dům ve vilovém renesančním slohu. Po změně vlastníka došlo postupně k rekonstrukci přízemí, přístavbě verandy, nástavbě patra včetně nové střechy a přestavbě hudebního salónku na garáž, zkolaudováno v roce 1976. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží bez podkroví, dva byty se dvěma samostatnými vstupy.

Základy jsou pravděpodobně železobetonové, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 37 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří azbestocementové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 6+2. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 20,09 m², kuchyně o výměře 10,26 m², pokoj o výměře 14,85 m², pokoj o výměře 20,29 m², chodba o výměře 6,20 m², WC o výměře 0,96 m², koupelna o výměře 6,05 m², spíž o výměře 3,50 m², schodiště o výměře 3,50 m², chodba o výměře 6,23 m², obývací pokoj o výměře 20,00 m², kuchyně o výměře 10,00 m², pokoj o výměře 14,85 m², pokoj o výměře 20,29 m², chodba o výměře 6,20 m², WC o výměře 0,96 m², koupelna o výměře 6,00 m², spíž o výměře 3,50 m², půda o výměře 86,00 m². Podlahová plocha činí 173,72 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 259,72 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde špaletová okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položeno lino.

Dalším vybavením domu jsou anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické a plynové přímotopy, kamna. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou zastaralé, střecha je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům vykazuje známky zanedbané údržby, rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází oplocení pozemku - kovové oplocení s podezdívkou. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: veranda, dřevník, garáž, vodárna, zastřešený dvorek, vedlejší stavba – zahradní domek – dříve sloužila pro služebnictvo, nyní ve velmi špatném technickém stavu – nepřístupná a

skleník. Na pozemku parc. č. 3424/2 se nachází trvalé porosty, vepředu ovocné stromy a javory, vzadu za domem náletové trvalé porosty.

Rodinný dům je postaven ve Vysokém Mýtě, v městské části Vinice. Nachází se v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů 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 zastávka autobusových a vlakových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno (podle listiny) V3 3763/1995 ze dne 7. 11. 1995, věcné břemeno spočívá v povinnosti vlastníka strpět pod povrchem těchto pozemků existenci trasy vodovodního řádu, ovládacího kabelu k tlakovému spínači a elektrické vedení včetně povrchové stavby pilíře s rozvodnicí. Dále věcné břemeno spočívá v povinnosti strpět příchod, setrvání po nezbytnou dobu a odchod vlastníka pozemku parc. č. 3424/3 za účelem oprav a údržby shora uvedeného vodovodního řádu, ovládacího kabelu a elektrické vedení. Uvedené věcné břemeno je posuzováno bez vlivu na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1891
	Zdroj informace o době výstavby	podklady vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	v roce 1976 rekonstrukce a přístavba
	Základy	pravděpodobně železobetonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	37 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	azbestocementové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové

	Typ oken v domě	špaletová		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	6+2		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	20,09 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,26 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,85 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,29 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,20 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,05 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,50 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	3,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,23 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,85 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,29 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,20 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,50 m ²
		Podlahová plocha		173,72 m ²
		Příslušenství	Půda	86,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		259,72 m ²
		Elektrína	230V	
		Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		

	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné stromy, okrasné porosty, náletové porosty
	Venkovní stavby	dřevník, garáž, vodárna, zastřešený dvorek, vedlejší stavba – zahradní domek, skleník
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	kovové oplocení s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, 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	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Věcné břemeno (podle listiny) V3 3763/1995 ze dne 7. 11. 1995, věcné břemeno spočívá v povinnosti vlastníka strpět pod povrchem těchto pozemků existenci trasy vodovodního řadu, ovládacího kabelu k tlakovému spínači a elektrické vedení včetně povrchové stavby pilíře s rozvodnicí. Dále věcné břemeno spočívá v povinnosti strpět příchod, setrvání po nezbytnou dobu a odchod vlastníka pozemku parc. č. 3424/3 za účelem oprav a údržby shora uvedeného vodovodního řadu, ovládacího kabelu a elektrické vedení. Uvedené věcné břemeno je posuzováno bez vlivu na cenu obvyklou.	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.01.2022 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:

„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 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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 424/2021 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. rodinný dům s č. p. 165

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1976
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 990,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6,00*16,00	=	96,00 m ²
2. NP:	6,00*16,00	=	96,00 m ²
zastřešení, půda:	6,00*16,00	=	96,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	96,00 m ²	2,60 m
2. NP:	96,00 m ²	2,60 m
zastřešení, půda:	96,00 m ²	5,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(6,00*16,00)*(2,60)	=	249,60 m ³
2. NP:	(6,00*16,00)*(2,60)	=	249,60 m ³
zastřešení, půda:	(6,00*16,00)*(3,00/2)	=	144,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	643,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	96,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	288,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,00

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové 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 síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,695 = \mathbf{0,567}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,990,- \text{ Kč/m}^3 * 0,567 = 1\,128,33 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 643,20 \text{ m}^3 * 1\,128,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 754\,771,53$
Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	754 771,53 Kč
Rodinný dům s č. p. 165 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	754 771,53 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům s č. p. 165 - zjištěná cena	=	251 590,51 Kč

2. vedlejší stavba - zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	7,10*6,50 =	46,15	2,70 m
1. NP	6,43*6,71 =	43,15	3,04 m
		89,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	(7,10*6,50)*(2,70+0,30) =	138,45
NP	1. NP	(6,43*6,71)*(3,04+0,50/2) =	141,95
Obestavěný prostor - celkem:			280,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná, jen ve sklepe	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	33,60	100	1,00	33,60
3. Stropy	S	22,00	100	1,00	22,00
4. Krov	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytina	S	7,10	100	1,00	7,10
6. Klempířské práce	S	1,50	100	1,00	1,50
7. Úprava povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	7,00	100	1,00	7,00
12. Elektroinstalace	P	3,90	100	0,46	1,79
Součet upravených objemových podílů					97,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9789

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 140,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9789
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,4590</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 744,11
Plná cena: 280,40 m ³ * 2 744,11 Kč/m ³	=	769 448,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 131 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 131 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 131 / 131 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	<u>0,150</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	115 417,27 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,040</u>
Cena stavby CS	=	120 033,96 Kč
Vedlejší stavba - zahradní domek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	120 033,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Vedlejší stavba - zahradní domek - zjištěná cena	=	<u>40 011,32 Kč</u>

3. veranda

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$2,55*4,33+1,15*0,17 =$	11,24 3,02 m
		11,24 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(2,55*4,33+1,15*0,17)*(3,02+2,81)/2 =$
		32,76
	Obestavěný prostor - celkem:	32,76 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová+PVC	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9838

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9838
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 023,96
Plná cena: 32,76 m ³ * 3 023,96 Kč/m ³	=	99 064,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 80 = 57,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N = **42 102,60 Kč**

Koeficient pp = 1,040

Cena stavby CS = **43 786,70 Kč**

Veranda - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **43 786,70 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Veranda - zjištěná cena = **14 595,57 Kč**

4. dřevník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,13*6,98 =	21,85	2,39 m
		21,85 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1. NP	$(3,13*6,98)*(2,39+2,39-0,24)/2 =$	49,59
Obestavěný prostor - celkem:			49,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	sklolaminátové desky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 921,09

Plná cena: $49,59 \text{ m}^3 * 1\,921,09 \text{ Kč/m}^3 = 95\,266,85 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 80 = 58,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

* 0,412

Nákladová cena stavby CS_N

= 39 249,94 Kč

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= 40 819,94 Kč

Dřevník - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 40 819,94 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Dřevník - zjištěná cena

= 13 606,65 Kč

5. zastřešený dvorek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,50*7,00 =	24,50 2,75 m
		24,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(3,50*7,00)*(2,75) =$ 67,38
Obestavěný prostor - celkem:		67,38 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	sklolaminátové desky	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					45,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4533

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4533
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 393,33
Plná cena: 67,38 m ³ * 1 393,33 Kč/m ³	=	93 882,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 858,90 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	34 173,26 Kč
Zastřešený dvorek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	34 173,26 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Zastřešený dvorek - zjištěná cena	=	11 391,09 Kč

6. vodárna

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	2,33*2,86 =	6,66 2,44 m
		6,66 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(2,33*2,86)*(2,44+2,44-0,24)/2 =
		15,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					77,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7740

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 379,08
Plná cena: 15,46 m ³ * 2 379,08 Kč/m ³	=	36 780,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N = **14 712,23 Kč**

Koeficient pp = 1,040

Cena stavby CS = **15 300,72 Kč**

Vodárna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **15 300,72 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem = 1 / 3

Vodárna - zjištěná cena = **5 100,24 Kč**

7. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Pardubický kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

131 let

Celková rekonstrukce provedena v roce:

1976

Základní cena ZC (příloha č. 26):

2 513,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 7,00*5,82 = 40,74 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	40,74 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1. \text{ NP:} & (7,00 \cdot 5,82) \cdot (3,25/2) & = & \frac{66,20 \text{ m}^3}{66,20 \text{ m}^3} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 \cdot (46 + 15) = \mathbf{0,695}$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,695 = \mathbf{0,591}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2 \, 513,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,591 = 1 \, 485,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 66,20 \text{ m}^3 \cdot 1 \, 485,18 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,040 = 102 \, 251,67 \text{ Kč}$$

$$\begin{aligned} \text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} & = \frac{102 \, 251,67 \text{ Kč}}{102 \, 251,67 \text{ Kč}} \\ \text{Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} & = 102 \, 251,67 \text{ Kč} \\ \text{Úprava ceny vlastnickým podílem} & * \frac{1}{3} \end{aligned}$$

$$\text{Garáž - zjištěná cena} = \mathbf{34 \, 083,89 \text{ Kč}}$$

8. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	16,20 m ² zastavěné plochy

Ocenění

$$\text{Základní cena (dle příl. č. 17): } [\text{Kč/m}^2] = 2 \, 050,-$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	5 153,70
Plná cena: 16,20 m ² * 5 153,70 Kč/m ²	=	83 489,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 46 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 46 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena

*	0,150
=	12 523,49 Kč
*	1,040
=	13 024,43 Kč
=	13 024,43 Kč
*	1 / 3
=	4 341,48 Kč

9. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2 678,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2 678,00) / 2 678,00 = \mathbf{0,875}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$$

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	483,-	1,040		502,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3420	246	502,32	
	Redukční koeficient R = 0,875			439,53	108 124,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3424/2	2 432	502,32	
	Redukční koeficient R = 0,875			439,53	1 068 936,96
Stavební pozemky - celkem				2 678	1 177 061,34
Pozemky ve funkčním celku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 177 061,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem				=	392 353,78 Kč

10. Trvalé 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]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 3424/2	50	2 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	280,-
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 3424/2	50	1 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	140,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 3424/2	50	1 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	140,-
renkloda na pozemku p.č.: 3424/2	50	1 Ks	70,-	- 20 %	min. 70,-	70,-
Součet:					=	630,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	630,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor babyka na pozemku p.č.: 3424/2			50 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	40 160,-	- 20 %	32 128,-	64 256,-
na pozemku p.č.: 3424/2			30 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	98 250,-

Součet:		162 506,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	121 879,50 Kč
Trvalé porosty - celkem:		122 509,50 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	122 509,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	40 836,50 Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům s č. p. 165	251 591,- Kč
2. vedlejší stavba - zahradní domek	40 011,- Kč
3. veranda	14 596,- Kč
4. dřevník	13 607,- Kč
5. zastřešený dvorek	11 391,- Kč
6. vodárna	5 100,- Kč
7. garáž	34 084,- Kč
8. skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	4 341,- Kč
9. pozemky ve funkčním celku	392 354,- Kč
10. trvalé porosty	40 837,- Kč

Výsledná cena - celkem: 807 912,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 807 910,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 165, obec Vysoké Mýto

Rodinný dům č.p. 165 v ulici Vinice, obec Vysoké Mýto					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vinice, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	173.72 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	2678 m ²	půdní prostory, dřevník, garáž, vedlejší stavba - ve špatném stavu, krytý dvorek
1	Běstovice, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	867 m ²	půdní prostory, dílna, kůlna, garáž
2	Lázeňská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	150 m ² , Patrový	Dobrý	108 m ²	terasa, půdní prostor
3	Vinary, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1080 m ²	garáž, chlévy, stodola, půdní prostory
4	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	123 m ² , Patrový	Dobrý	700 m ²	vedlejší stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	12.491,67 Kč	Nepoužit	12.491,67 Kč	0,98	1,03	1,00	0,90	1,00	1,00	0,9085	13.749,77 Kč
2	14.333,33 Kč	Nepoužit	14.333,33 Kč	1,05	1,01	1,10	0,70	0,98	1,00	0,8003	17.909,95 Kč
3	15.600,00 Kč	0,9	14.040,00 Kč	0,98	0,99	1,00	0,92	1,00	1,00	0,8926	15.729,33 Kč
4	13.373,98 Kč	Nepoužit	13.373,98 Kč	0,98	1,03	1,10	0,88	0,98	1,00	0,9576	13.966,15 Kč
Celkem průměr											15.338,80 Kč
Minimum											13.749,77 Kč
Maximum											17.909,95 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.929,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.408,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											17.268,61 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy, velikosti podlahové plochy, stavu nemovitosti, velikosti pozemku a u dalších vlastností – vedlejší stavby, příslušenství.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

15.338,80 Kč/m²

*

173,72 m²

= 2.664.656 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.665.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

888.333,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 165 v ulici Vinice, obec Vysoké Mýto					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vinice, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	173.72 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	2678 m ²	půdní prostory, dřevník, garáž, vedlejší stavba - ve špatném stavu, krytý dvorek
1	Běstovice, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	867 m ²	půdní prostory, dílna, kůlna, garáž
2	Lázeňská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	150 m ² , Patrový	Dobrý	108 m ²	terasa, půdní prostor
3	Vinary, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1080 m ²	garáž, chlévy, stodola, půdní prostory
4	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	123 m ² , Patrový	Dobrý	700 m ²	vedlejší stavby

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.491,67	-	12.491,67
2	14.333,33	-	14.333,33
3	15.600,00	0,90	14.040,00
4	13.373,98	-	13.373,98
	Maximální hodnota	14.333,33	(případ č.2)
	Minimální hodnota	12.491,67	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,1474	OK
	Aritmetický průměr	13.559,75	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 165 v ulici Vinice, obec Vysoké Mýto						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vinice, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	173.72 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	2678 m ²	půdní prostory, dřevník, garáž, vedlejší stavba - ve špatném stavu, krytý dvorek	X
1	Běstovice, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	867 m ²	půdní prostory, dílna, kůlna, garáž	2
2	Lázeňská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	150 m ² , Patrový	Dobrý	108 m ²	terasa, půdní prostor	1
3	Vinary, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1080 m ²	garáž, chlévy, stodola, půdní prostory	2

4	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	123 m ² , Patrový	Dobry	700 m ²	vedlejší stavby	3
---	-------------------------------	------------------------------	-------	--------------------	-----------------	---

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.491,67	-	12.491,67	2	24.983,34
2	14.333,33	-	14.333,33	1	14.333,33
3	15.600,00	0,90	14.040,00	2	28.080,00
4	13.373,98	-	13.373,98	3	40.121,94
Mezisoučet				8	107.518,61
Celkem					<u>13.439,83</u>

Základní cena: 13.439,83 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.439,83 * 1,0000 = 13.439,83 \text{ Kč/m}^2$$

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

13.439,83 Kč/m²

* 173,72 m²

= 2.334.767,27 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.330.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

776.667,-- Kč

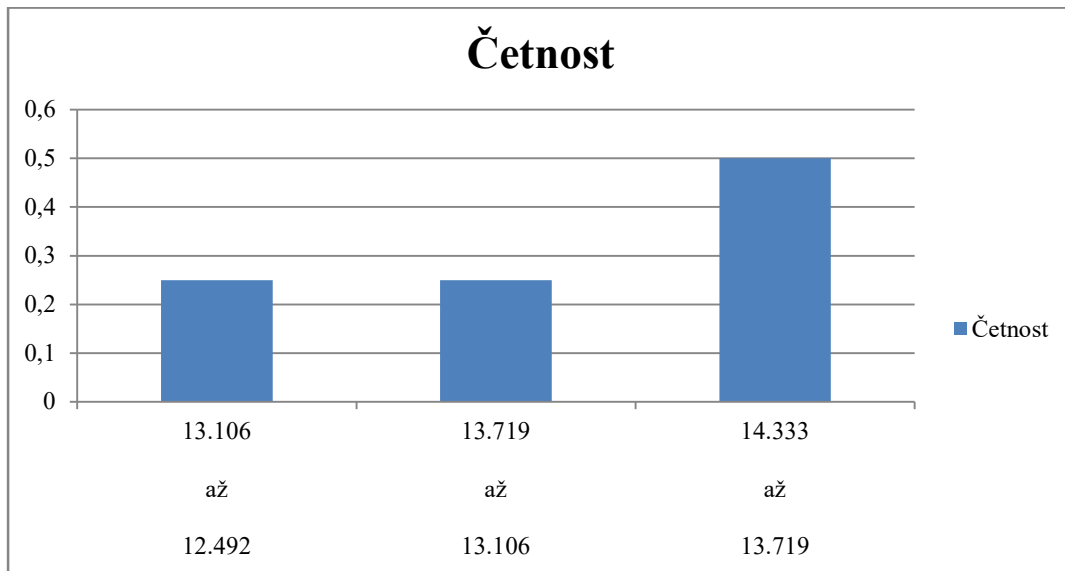
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.492	-	12.491,67
2	14.333	-	14.333,33
3	15.600	0,90	14.040,00
4	13.374	-	13.373,98
Střední hodnota			13.559,75
Medián			13.706,99
Rozdíl max-min			1.841,66
Minimum			12.491,67
Maximum			14.333,33

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12.492	až	13.106	1	0.25
13.106	až	13.719	1	0.25
13.719	až	14.333	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 13.719,44 Kč/m² do 14.333,33 Kč/m²

* 173,72 m²

od 2.383.341,12 Kč do 2.489.986,09 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2.380.000,-- Kč do 2.490.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/3

od 793.333,-- Kč do 830.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

807.910,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

888.333,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

776.667,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 793.333,-- Kč do 830.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na

800.000 Kč

Slovy: osmsettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 26.01.2022



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15534-176/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	466
Katastrální území:	Vysoké Mýto (788228)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kováčiková Jana, Jungmannova 301, 56501 Choceň	1/3
Kováčiková Libuše, Vinice 165, Choceňské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	1/3
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
3420: součástí pozemku je stavba
3424/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

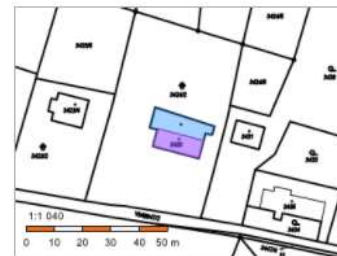
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.01.2022 20:00.





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3420
Obec:	Vysoké Mýto [581186]
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	466
Výměra [m ²]:	246
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:	Choceňské Předměstí [188247] ; č. p. 165; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3420
Stavební objekt:	č. p. 165
Ulice:	Vinice
Adresní místa:	Vinice č. p. 165

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kováčiková Jana, Jungmannova 301, 56501 Choceň	1/3
Kováčiková Libuše, Vinice 165, Choceňské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	1/3
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

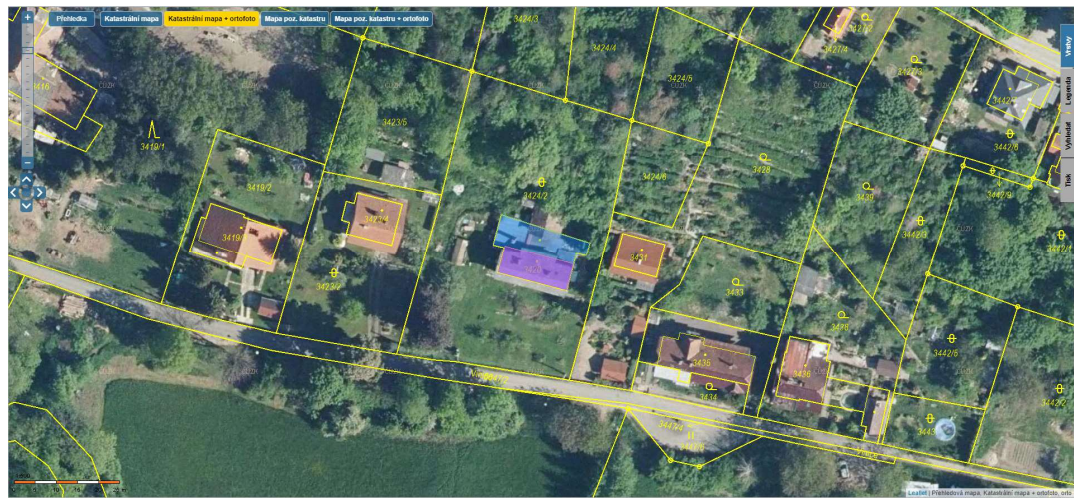
Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kováčiková Jana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.01.2022 20:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3424/2 ↗
Obec:	Vysoké Mýto [581186] ↗
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228] ↗
Číslo LV:	466
Výměra [m ²]:	2432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kováčková Jana, Jungmannova 301, 56501 Choceň	1/3
Kováčková Libuše, Vinice 165, Choceňské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	1/3
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

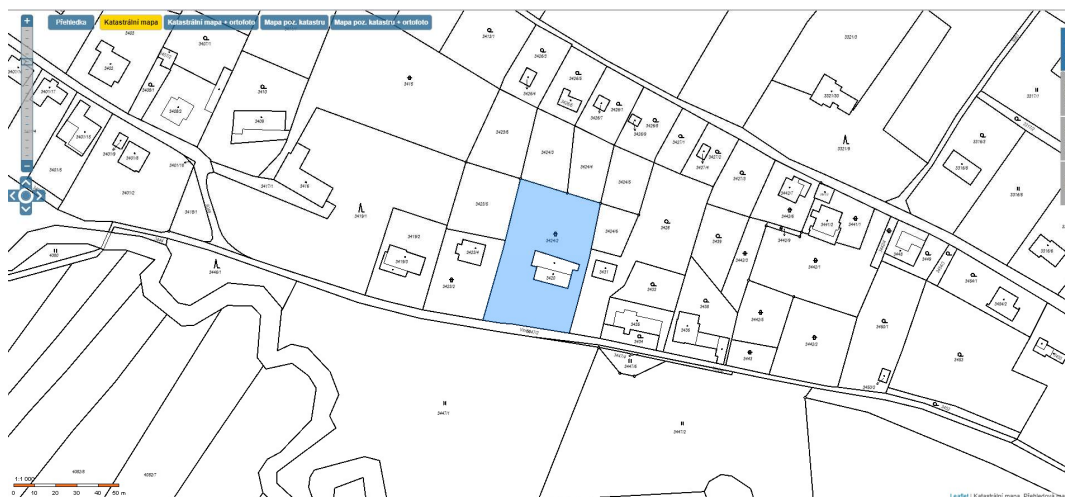
Jiné zápisy

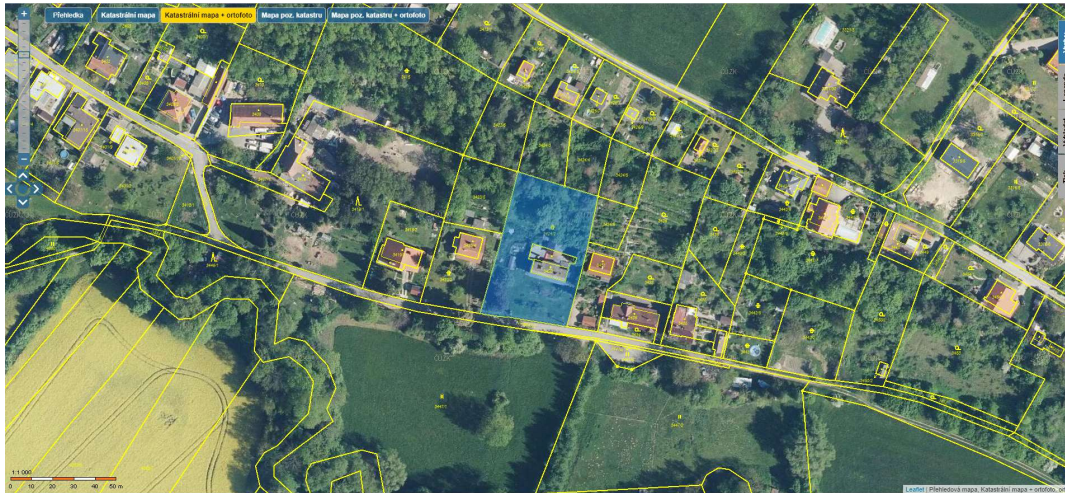
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kováčková Jana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k: 26.01.2022 20:00.

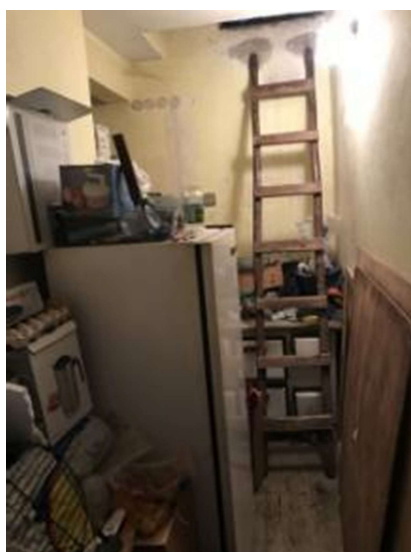
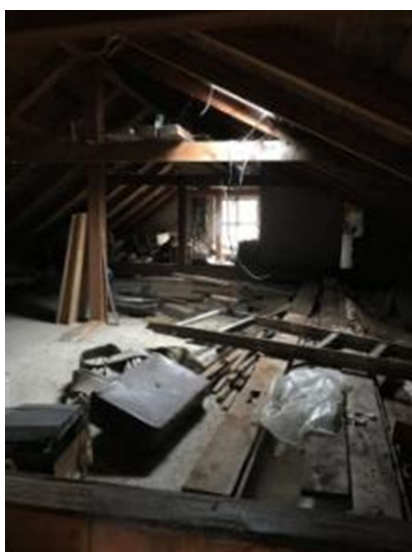


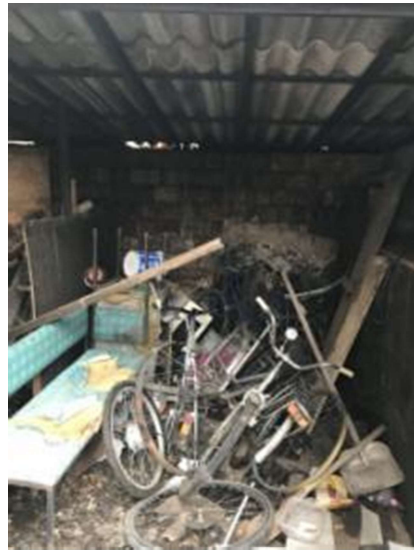


Výřez z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

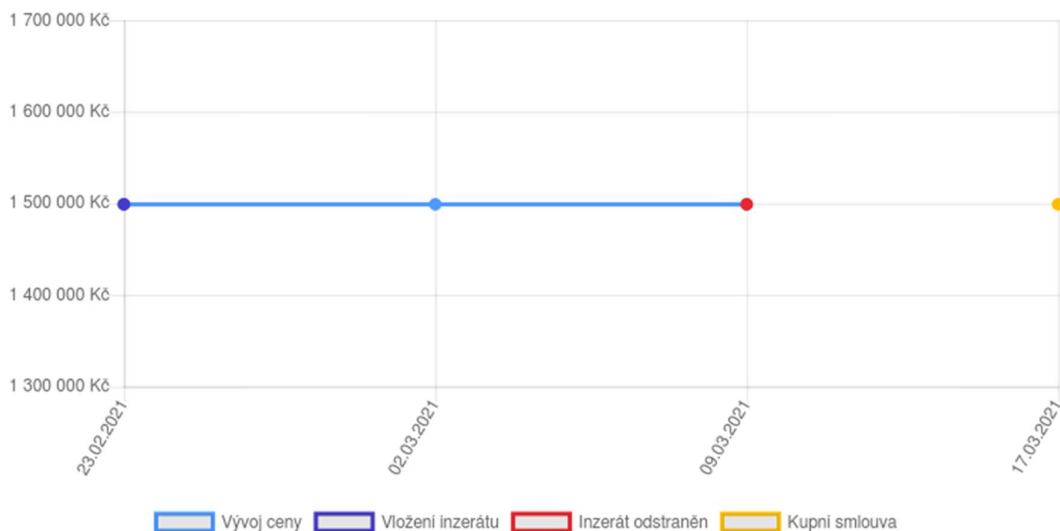


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Běstovice č.p. 78, okres Ústí nad
Orlicí**

Celková cena: 1.499.000 Kč

Adresa: Běstovice, okres Ústí nad
Orlicí

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



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

Adresa	Běstovice, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 499 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	514
Kupní smlouva podepsaná dne	17.03.2021	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-3088/2021-611	Voda	Místní zdroj
Poznámka k ceně	1 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Odpad	Jímka
Plocha pozemku (m²)	867	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

Typ domu	Prizemní		
----------	----------	--	--

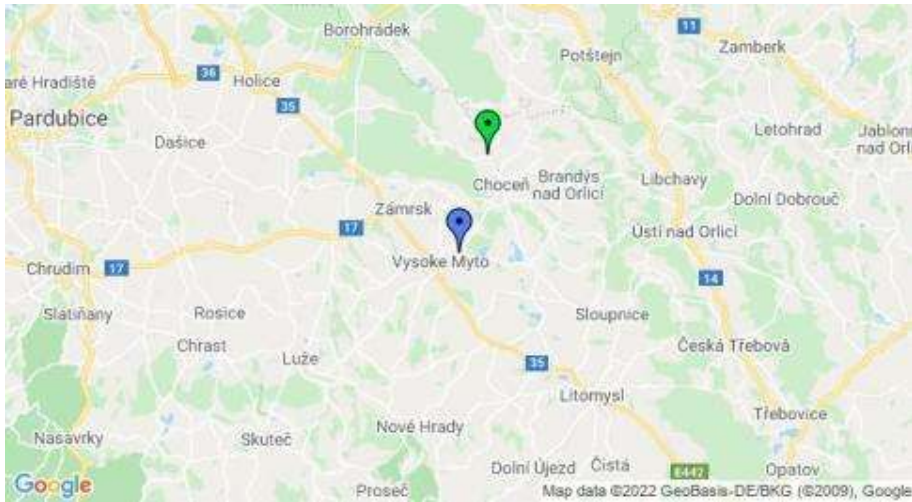
Slovní popis

Prodej rodinného domu v Běstovicích. REZERVACE - Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 s garáží, zahradou, dílnou a kůlnou v Běstovicích. Dům je určen k rekonstrukci. V přízemí domu se nachází vstupní předsíň, spíž, velká kuchyně, koupelna s vanou, samostatné WC, dále obývací pokoj a ložnice. V patře je velká půda s možností půdní vestavby. Dům má ústřední plynové topení. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě - elektřina, plyn, voda - vlastní studna, odpad - jímka. Celková plocha pozemku cca 867 m². Dům je situován na jižní stranu. Obec Běstovice se nachází v blízkosti města Choceň s veškerou občanskou vybaveností. K této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost dočasně do jeho předložení inzerována v energetické třídě G. Více info u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

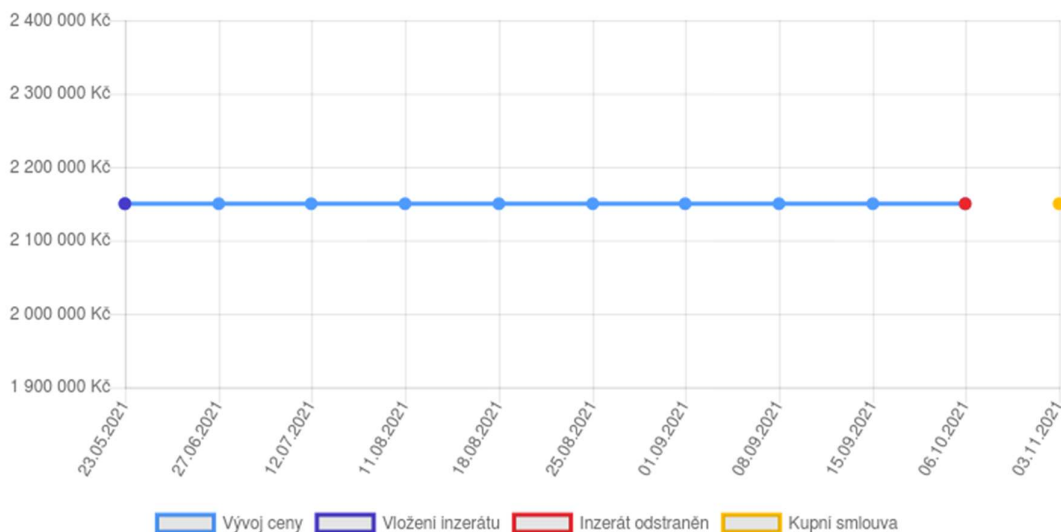


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Lázeňská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí
nad Orlicí**

Celková cena: 2.150.000 Kč

Adresa: Lázeňská, Ústí nad Orlicí,
okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Lázeňská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	2 150 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	03.11.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-11728/2021-611	Zastavěná plocha (m2)	108
Poznámka k ceně	2 150 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	150
Plocha pozemku (m2)	108	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

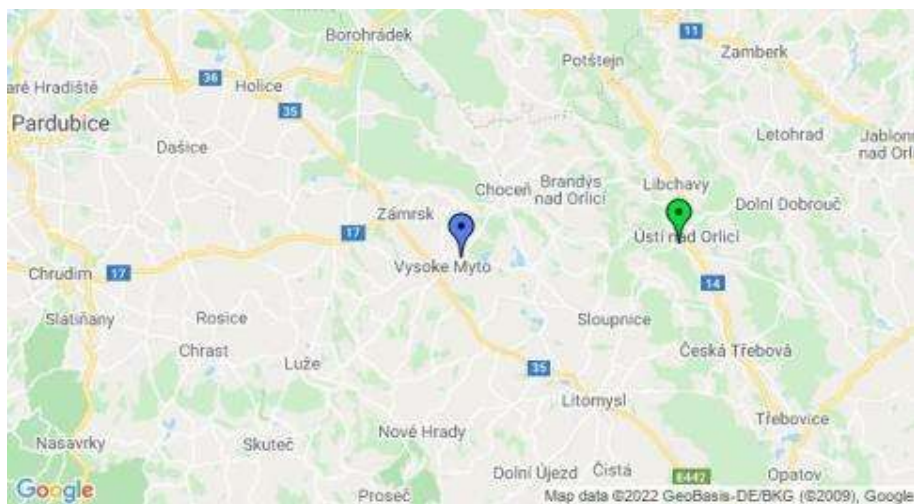
Slovní popis

Prodej RD v Ústí nad Orlicí v blízkosti centra města. Samostatně stojící RD, v přízemí zádveří, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje, v patře 1 pokoj, terasa a půdní prostor vhodný ke zbudování dalšího pokoje. Vytápění plynový kotlem + volitelně elektrinou, celkový pozemek 108 m2, ihned volný a plně funkční k nastěhování, v těsné blízkosti centra města.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

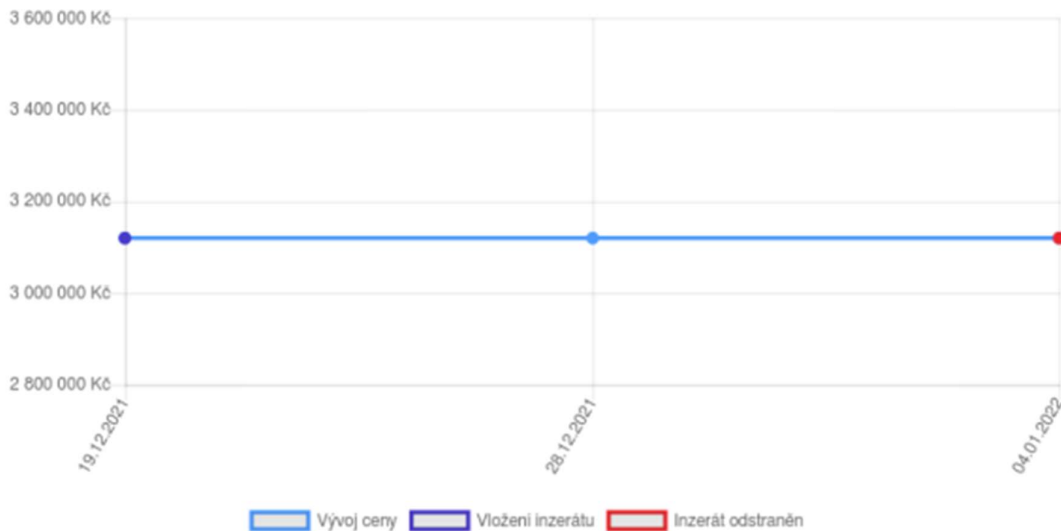


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Vinary, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 3.120.000 Kč

Adresa: Vinary, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Vinary, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	3 120 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	282
Poznámka k ceně	3 120 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	200
Plocha pozemku (m²)	1080	Podlahová plocha	1080
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Septik
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

Nabízíme Vám exkluzivně ke koupi vesnický rodinný dům (chalupu) s bytovou dispozicí 2+1 v obci Vinary, která se nachází pouhých 7 km od Vysokého Mýta. Jedná se o samostatně stojící dům obklopený rozsáhlou zahradou se vzrostlými stromy a kouzelným potůčkem s vrbami, který protéká hned za domem. Dům je tvořen ze dvou pater, v prvním nadzemním podlaží je velký obývací pokoj, ložnice, prostorná kuchyň s jídelním prostorem, dále koupelna s vanou, samostatného WC a vstupní chodby. Ve

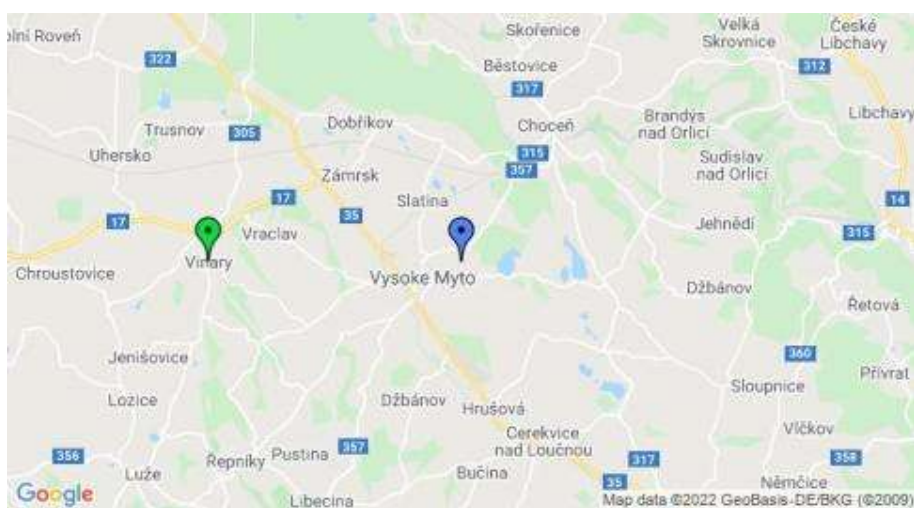
druhém nadzemním podlaží jsou velké půdní prostory, které by se dali využít k vybudování dalších obytných místností. Chalupa je sice v původním stavu, avšak na úžasném místě vhodném k rekreaci a odpočinku nebo po rekonstrukci k trvalému venkovskému bydlení. Součástí domu je velká GARÁŽ, zemědělská část - chlévy a stodola. Dům je napojen na inženýrské sítě - elektřina 230/400V a zemní plyn. Pitná voda je přivedena z vlastní studny na předzahrádce, odpad je sveden do septiku. Vytápění domu je ústřední plynové. V domě jsou dřevěná špaletová okna. Dům je částečně podsklepený, jedná se o krásný kamenný klenutý sklep. Střecha je sedlová se střešní krytinou pálené tašky. Celková plocha pozemku cca 1080 m², z toho zahrada 798 m² a zastavěná plocha 282 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví, proto v rámci našich služeb zájemci rádi zajistíme zdarma výhodné financování. K této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle zákona je proto nemovitost dočasně do jeho předložení inzerována v energetické třídě G. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací mě neváhejte kontaktovat. Těším se na prohlídky s Vámi. Podrobné informace naleznete na samostatné webové stránce www.dumvinary.cz V případě zájmu o prohlídku nebo více informací mě neváhejte kontaktovat. Těším se na prohlídky s Vámi.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

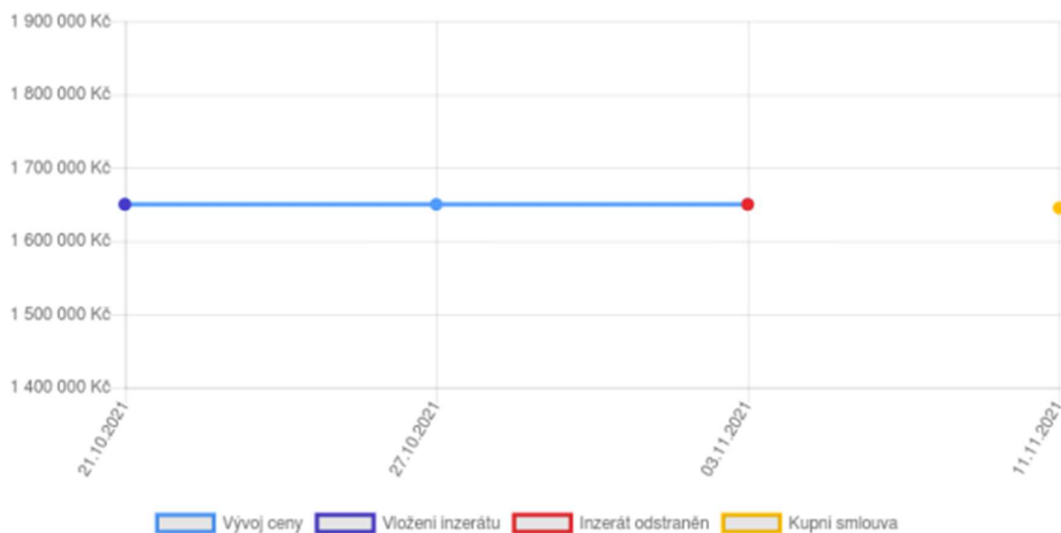


Prodej, Rodinný dům, 123 m², Rybník č.p. 177, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.645.000 Kč

Adresa: Rybník, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 645 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.11.2021	Zastavěná plocha (m²)	151
Číslo řízení	V-12056/2021-611	Plocha užitná	123
Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Podlahová plocha	123
Plocha pozemku (m²)	700	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

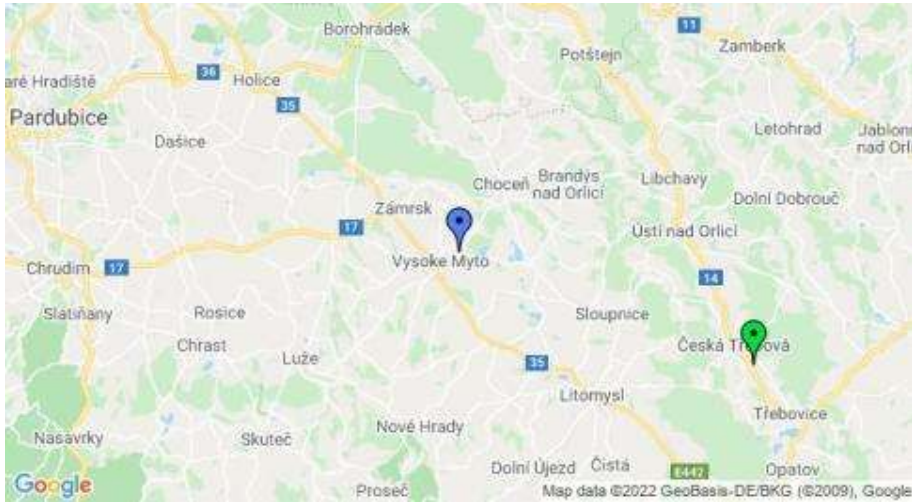
Slovní popis

Ve vzdálenosti 700 m od České Třebové v obci Rybník se nachází rodinný dům, který možná čeká právě na vás. Původní majitel postupně dům rekonstruoval. Konkrétně je uděláno nové ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, rozvedl vodu a odpady v plastu, vyměnil okna, vyměnil střešní krytinu, v přízemí je kompletně rozvedena nová elektřina, osadil odpadní jímku a v patře zateplil střechu a nechal udělat sádkokartony. V podstatě se dá dům ve velmi krátkém čase a s malými náklady dokončit a bydlet. Dům se nachází v bezprostřední blízkosti říčky Třebovky, ale nikdy nebyl vytopen a není v záplavové zóně. Navíc se celé koryto revitalizuje a vylití už ani nehrozí. K domu náleží pozemek o výměře 549 m², který je ovšem nevyužitelný, protože je v prudkém, skalnatém svahu. Od této skutečnosti se odvíjí cena domu. Za říčkou má majitel ještě pozemek o velikosti 529 m², který se prodává odděleně, nicméně lze koupit obě nemovitosti současně. Tento pozemek je dle územního plánu obce stavební parcelou. Současný stav si můžete prohlédnout na naší virtuální prohlídce, přiložených podkladech, fotkách a půdorysech. Součástí inzerované ceny je kompletní právní servis, advokátní úschova a vyřízení financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost