ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097120/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6, zapsaných na LV číslo 1623
katastrální území Kunčice u Letohradu, obec Letohrad, okres Ústí nad Orlicí

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5863/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 496/24-36

Počet stran: 69, z toho 18 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.01.2025 **Vyhotoveno:** V Hranicích 15.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6, zapsaných na LV číslo 1623
katastrální území Kunčice u Letohradu, obec Letohrad, okres Ústí nad Orlicí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.01.2025 za přítomnosti Ludmily Pacholíkové, tel. 737 838 595.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 17.09.2024, LV číslo 1623, k.ú. Kunčice u Letohradu
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace ze smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.05.2018
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz

- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo částečně zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Letohrad, k.ú. Kunčice u Letohradu
Adresa nemovité věci:	Pod Ovčínem 122, 561 51 Letohrad

Vlastnické a evidenční údaje

David Pacholík, Kunčice 122, 561 51 Letohrad, LV: 1623, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva
Typ
Věcné břemeno služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č.

St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou
Zahájení exekuce - Pacholík David

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 122 se nachází v ulici Pod Ovčínem, v místní časti Kunčice, v zástavbě domů - viz přiložená mapka.
Jedná se o rodinný dům s klempířskou provozovnou na rovinatých, oplocených pozemcích. Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 221. Kolem rodinného domu se nacházejí pozemky p.č. 453/4 a p.č. 453/26 v jednotném funkčním celku. Rodinný dům byl postaven v roce 1983 přestavbou z původní stodoly. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizace do žumpy. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobního vozidla je v přilehlé garáži vedle domu a na pozemcích kolem rodinného domu. V posudku označeno jako část A.
Pozemky se nacházejí na různých místech katastru - viz přiložená mapa.
Pozemky p.č. St. 290/1, St. 291/3, 521/22, 521/23, 521/24 se nachází v jednotném funkčním celku u zemědělských staveb a jsou určeny územním plánem jako VZ - plocha výroby a skladování, zemědělská výroba. Na pozemku p.č. St. 291/3 se nachází stavba jiného vlastníka - LV 2575. V posudku označeno jako část B.
Pozemky p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 521/21, 521/42, 528/6 jsou užívány jako pole a jsou určeny územním plánem jako NZ - plochy zemědělské. V posudku označeno jako část C.
Povinný (tel. 737 838 595) byl informován o termínu prohlídky, ale neposkytl znalci žádnou součinnost - viz příloha. Oprávněná z věcného břemene znalci po zazvonění otevřela, ale odmítla umožnit prohlídku a zaměření nemovitých věcí. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Rodinný dům
2. Ocenění venkovních úprav

3. Garáž
4. Kůlna
5. Pozemky u RD
6. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Pacholík František
2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila

Část B

1. Pozemky VZ

Část C

1. Pozemky NZ

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno Pacholík František
2.2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky VZ

Část C

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky NZ

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Pod Ovčínem 122 561 51 Letohrad
LV:	1623
Kraj:	Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Letohrad
Katastrální území: Kunčice u Letohradu
Počet obyvatel: 6 445
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 929,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 337,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Zařazeno do kvalitativního	I	-0,04

pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno pro oprávněné.		
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno pro oprávněné.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}707}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}660}$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně	II	-0,01

dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno pro oprávněné.	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,544}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,508}$

Část A

1. Rodinný dům

Rodinný dům s klempířskou provozovnou na rovinatých, oplocených pozemcích. Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 221. Rodinný dům byl postaven v roce 1983 přestavbou z původní stodoly. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizace do žumpy. Podkroví je údajně neobyvatelné.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází klempířská provozovna, chodba, tři pokoje, kuchyň, kotelna, koupelna a záchod. V podkroví nadzemním podlaží se nachází chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna a záchod.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. PP	4,00*3,00 =	12,00	2,00 m
1. NP	9,50*13,70+9,50*6,90+5,20*6,00 =	226,90	3,10 m
podkroví	9,50*13,70 =	130,15	3,00 m
		369,05 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1. PP	(4,00*3,00)*(2,00) =	24,00
NP	1. NP	(9,50*13,70)*(6,00)+(9,50*6,90)*(4,90)+(5,20*6,00)*(3,40) =	1 208,18
Z	podkroví	(9,50*13,70)*(3,00*0,5)+(9,50*6,90)*(4,10*0,5) =	329,60
Obestavěný prostor - celkem:			**1 561,78 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové s izolací	S	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	břízolit	S	100
9. Vnější obklady	kamenný sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěné, dvojité, zdvojené, venkovní žaluzie	P	100
14. Podlahy obytných místností	dřevotříska, dlažby	P	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	100

17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	teplé, studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	ano, do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	ne	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,90	100,00	8,90
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	23,01	100,00	23,01
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,57	100,00	8,57
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,93	100,00	7,93
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,69	100,00	3,69
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,98	100,00	0,98
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,30	100,00	6,30
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,04	100,00	3,04
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	100,00	0,54
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,50	100,00	2,50
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,09	100,00	1,09
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,47	100,00	3,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39	2,60	100,00	2,60
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01	1,10	100,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,09	100,00	1,09
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,65	100,00	5,65
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,67	100,00	4,67
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,65	100,00	0,65
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,47	100,00	3,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,06	100,00	2,06
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,37	100,00	3,37
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	100,00	0,54
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,45	100,00	4,45
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	100,00	0,33
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 92,10 Rozestavěnost: **100,00**
Koeficient vybavení K_4: **0,9210**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku

1. Základy	S	8,90	100,00	8,90	8,90	42	175	24,00	2,1360
2. Zdivo	S	23,01	100,00	23,01	23,01	42	140	30,00	6,9030
3. Stropy	S	8,57	100,00	8,57	8,57	42	140	30,00	2,5710
4. Střecha	S	7,93	100,00	7,93	7,93	42	110	38,18	3,0277
5. Krytina	S	3,69	100,00	3,69	3,69	42	60	70,00	2,5830
6. Klempířské konstrukce	S	0,98	100,00	0,98	0,98	42	55	76,36	0,7483
7. Vnitřní omítky	S	6,30	100,00	6,30	6,30	42	65	64,62	4,0711
8. Fasádní omítky	S	3,04	100,00	3,04	3,04	42	45	93,33	2,8372
9. Vnější obklady	S	0,54	100,00	0,54	0,54	42	42	100,00	0,5400
10. Vnitřní obklady	S	2,50	100,00	2,50	2,50	42	42	100,00	2,5000
11. Schody	S	1,09	100,00	1,09	1,09	42	140	30,00	0,3270
12. Dveře	S	3,47	100,00	3,47	3,47	42	65	64,62	2,2423
13. Okna	P	2,60	100,00	2,60	2,60	42	65	64,62	1,6801
14. Podlahy obytných místností	P	1,10	100,00	1,10	1,10	42	47	89,36	0,9830
15. Podlahy ostatních místností	S	1,09	100,00	1,09	1,09	42	47	89,36	0,9740
16. Vytápění	S	5,65	100,00	5,65	5,65	42	42	100,00	5,6500
17. Elektroinstalace	S	4,67	100,00	4,67	4,67	42	42	100,00	4,6700
18. Bleskosvod	S	0,65	100,00	0,65	0,65	42	42	100,00	0,6500
19. Rozvod vody	S	3,47	100,00	3,47	3,47	42	42	100,00	3,4700
20. Zdroj teplé vody	S	2,06	100,00	2,06	2,06	42	42	100,00	2,0600
22. Kanalizace	S	3,37	100,00	3,37	3,37	42	45	93,33	3,1452
23. Vybavení kuchyně	S	0,54	100,00	0,54	0,54	42	42	100,00	0,5400
24. Vnitřní vybavení	S	4,45	100,00	4,45	4,45	42	45	93,33	4,1532
25. Záchod	S	0,33	100,00	0,33	0,33	42	45	93,33	0,3080
Opotřebení:									**58,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9210
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 308,23**
Plná cena: 1 561,78 m^3 * 7 308,23 Kč/m^3	=	**11 413 847,45 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	**11 413 847,45 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 58,8 % /100)	*	0,412
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 702 505,15 Kč**
Koeficient pp	*	0,508
Cena stavby CS	=	**2 388 872,62 Kč**
Rodinný dům - cena zjištěná	=	**2 388 872,62 Kč**

2. Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, žumpa, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	2 388 872,62 Kč
Garáž	107 024,11 Kč
Kůlna	123 268,53 Kč
Celkem	**2 619 165,26 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		2 619 165,26
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav - cena zjištěná	**=**	**91 670,78 Kč**

3. Garáž

Přízemní, nepodsklepený objekt garáže se nachází vedle rodinného domu na pozemku p.č. 453/4. Objekt je napojen na el. energii. Objekt je užíván asi 42 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž na osobní auto.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	4,20*7,00 =	29,40	3,40 m
		29,40 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(4,20*7,00)*(3,40) =	99,96
Obestavěný prostor - celkem:			**99,96 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	IPA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	dřevěné	S	100
10. Vrata	dřevěné	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					96,76
Koeficient vybavení K_4:					**0,9676**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,40	42	175	24,00	1,5360
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	31,11	42	140	30,00	9,3330
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	27,08	42	140	30,00	8,1240
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,89	42	60	70,00	4,1230
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,00	42	55	76,36	2,2908
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,96	42	55	76,36	3,7875
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,79	42	65	64,62	1,8029
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,45	42	65	64,62	0,9370
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,03	42	42	100,00	7,0300
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,44	42	47	89,36	6,6484

12. Elektroinstalace	P	6,00	100,00	0,46	2,76	2,85	42	42	100,00	2,8500
Opotřebení:										**48,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9676
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 092,46**
Plná cena: 99,96 m^3 * 4 092,46 Kč/m^3	=	**409 082,30 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 48,5 % /100)	*	0,515
Nákladová cena stavby CS_N	=	**210 677,38 Kč**
Koeficient pp	*	0,508
Cena stavby CS	=	**107 024,11 Kč**
Garáž - cena zjištěná	=	**107 024,11 Kč**

4. Kůlna

Přízemní, nepodsklepený objekt kůlny se nachází vedle rodinného domu na pozemku p.č. 453/4. Objekt je napojen na el. energii. Objekt je užíván asi 42 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází kůlna.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující 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	5,00*7,00 =	35,00	3,40 m
		35,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(5,00*7,00)*(3,40) =	119,00
Z	zastřešení	(5,00*7,00)*(3,00*0,5) =	52,50
Obestavěný prostor - celkem:			**171,50 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	sedlový	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		S	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěné	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					97,35
Koeficient vybavení K_4:					**0,9735**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,37	42	150	28,00	1,7836
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	31,23	42	80	52,50	16,3958
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30	19,83	42	80	52,50	10,4107
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,09	42	70	60,00	6,6540
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,09	42	42	100,00	7,0900
6. Klempířské práce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,95	42	42	100,00	1,9500
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,03	42	42	100,00	5,0300
8. Schodiště	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,90		80	0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,18	42	50	84,00	2,6712

10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,03	42	50	84,00	0,8652
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80	6,99	42	42	100,00	6,9900
12. Elektroinstalace	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,31	42	42	100,00	2,3100
Opotřebení:										**62,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9735
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 743,11**
Plná cena: 171,50 m^3 * 3 743,11 Kč/m^3	=	**641 943,37 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 62,2 % /100)	*	0,378
Nákladová cena stavby CS_N	=	**242 654,59 Kč**
Koeficient pp	*	0,508
Cena stavby CS	=	**123 268,53 Kč**
Kůlna - cena zjištěná	=	**123 268,53 Kč**

5. Pozemky u RD

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 936,00 m^2

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

R = (200 + 0,8 * 2 936,00) / 2 936,00 = **0,868**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,660**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,770**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno pro oprávněné.	I	-0,30

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}700}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,660 * 0,700 * 0,770 = **0,356**

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

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 337,-	0,356		475,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 221	217	475,97	
Redukční koeficient R = 0,868				413,14	89 651,38
§ 4 odst. 1	zahrada	453/4	2 645	475,97	
Redukční koeficient R = 0,868				413,14	1 092 755,30
§ 4 odst. 1	zahrada	453/26	74	475,97	
Redukční koeficient R = 0,868				413,14	30 572,36
Stavební pozemky - celkem			2 936		**1 212 979,04**

Pozemky u RD - cena zjištěná celkem = **1 212 979,04 Kč**

6. Trvalé porosty
Na pozemcích kolem rodinného domu se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 212 979,04
Celková výměra pozemku	m^2	2 936,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	24 788,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 611,25

Trvalé porosty = **1 611,25 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Pacholík František
Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.

Z důvodu společného užívání s vlastníkem je uvažován podíl na užívání ve výši 50 %, každý oprávněný tedy 25%.

Obvyklé nájemné je uvažováno ve výši 19 000 Kč/měsíc. Při porovnání bylo přihlédnuto také k užívání pozemků.

Výpočet obvyklého nájemného:

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1,00 m^2
Obestavěný prostor:	1,00 m^3
Zastavěná plocha:	1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Výměra pozemku:	1,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k

porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pronájem rodinného domu 200 m2, pozemek 544 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Doudleby nad Orlicí

Popis: Nabízíme k pronájmu rodinný dům 5+1 v klidné lokalitě Doudleb nad Orlicí. Dům je vhodný jak pro běžnou rodinu, tak i pro dvě rodiny, dvě generace. ? K domu náleží zahrada, která Vám bude plně k dispozici a můžete ji využít k zahradničení, posezení s rodinou či přáteli a nebo k letním koupačkám. Na zahradě se nachází skleník, pergola, místo pro postavení bazénu a kůlna se zahradním nářadím. ? Dispozice domu přízemí: technická místnost, vstup na zahradu 1 patro: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, spižírna, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, balkon 2 patro: obývací pokoj, kuchyň s menší jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a WC, lodžie ? Dům je po částečné rekonstrukci střecha, elektřina, okna, koupelna, atd. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem a dům je napojen na obecní kanalizaci. Do domu je přivedena voda z obecního vodovodu a o její ohřev se v domě stará bojler. ? Nemovitost je vymalována, ihned k nastěhování a připravena k dlouhodobému pronájmu. ? Měsíční nájemné činí 20.000 Kč, dále záloha za veškeré služby cca 5.000 až 8.000 Kč (energie, topení, voda, elektřina, atd.). Výše záloh se odvíjí od počtu osob v domácnosti a energie budou psané na nájemníka. Vratná kauce je stanovena na 40.000 Kč. ? V dochozí vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody s potravinami, drogerie, lékárna, lékař, hospoda, fotbalové hřiště, tenisový kurt, multifunkční hřiště, atd. Rychnov nad Kněžnou 10 min. jízdy, Vamber nebo Kostelec nad Orlicí 5 min. jízdy. ? Preferován klient nekuřák a bez domácích zvířat. ? Více informací a možností s Vámi rádi probereme při prohlídce nemovitosti na kterou Vás srdečně zveme.

Pozemek: 544,00 m^2

Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 184 m2, pozemek 971 m2**

Lokalita: Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Jablonné nad Orlicí

Popis: K dlouhodobému pronájmu je připraven dvoupodlažní rodinný dům v Jablonném nad Orlicí, v ulici Strmá. Dům se nachází na příjemném slunném místě s velkou zahradou s ovocnými stromy (zahradu lze ponechat v péči majitele). V přízemí domu je velký obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, zimní zahrada a koupelna. V patře pak samostatné ložnice a druhá koupelna. V suterénu je k dispozici sklep, prádelna a garáž. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem a je napojen na vodovodní i kanalizační řád. Nájemné činí 20.000 Kč měsíčně + 5.800 Kč zálohy na energie, které se rozúčtují dle reálných spotřeb. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá

kauce ve výši 30.000 Kč. Preferujeme nekuřáky bez domácích mazlíčků. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si nájemce dle vlastních kritérií. Nehradíte provizi realitní kanceláři. K dispozici ihned nebo dle dohody. Jablonné nad Orlicí se nachází v dostupné vzdálenosti od Lanškrouna, Žamberka nebo Letohradu. Kousek je to na Pastviny nebo do Čenkovic či Červené vody.

Pozemek: 971,00 m^2
Užitná plocha: 184,00 m^2
Zastavěná plocha: 106,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny 0,95
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 130 m2, pozemek 407 m2**
Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny
Popis: Hledáte bydlení, kde se snoubí klid, příroda a prostor pro celou rodinu? Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům o velikosti 145 m2 v malebné obci Kvasiny, jen kousek od hor! Tento dům je ideální volbou pro ty, kdo hledají komfortní bydlení v klidném prostředí, a díky svému uspořádání nabízí i možnost dvougeneračního bydlení. Co vás na tomto domě zaujme? - Blízkost hor – Perfektní pro milovníky turistiky, cyklistiky nebo zimních sportů. - Velkorysý prostor– 145 m2 poskytuje dostatek místa pro pohodlný život celé rodiny. - Možnost dvougeneračního bydlení– Ideální pro větší rodiny nebo soužití více generací. - Klidná lokalita – Užijte si ticho a pohodu v obklopení přírody. - V blízkosti kompletní občanská vybavenost (zš, mš, obchody, sportoviště atd....) Tento dům je připraven stát se vaším novým domovem. Zavolejte ještě dnes a domluvte si prohlídku. Takové bydlení blízko hor čeká právě na vás! Budeme se těšit Váš tým HáCé-reality

Pozemek: 407,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2
Zastavěná plocha: 85,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny 0,95
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	**19 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**19 000 Kč**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota .

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevykupitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název

výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Rodinný dům				
1,00	228 000,-	228 000,-	0,00	228 000,-

Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]		228 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	25 %
Roční užitek: [Kč]	=	57 000,00

Míra kapitalizace: 4,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$
CB_U = 57 000,00 * $((1 + 4{,}5\ \%)^{16} - 1) / (4{,}5\ \% * (1 + 4{,}5\ \%)^{16})$

Hodnota věcného břemene činí = 640 338,86 Kč

2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575,

pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.

Z důvodu společného užívání s vlastníkem je uvažován podíl na užívání ve výši 50 %, každý oprávněný tedy 25%.

Obvyklé nájemné je uvažováno ve výši 19 000 Kč/měsíc. Při porovnání bylo přihlédnuto také k užívání pozemků.

Výpočet obvyklého nájemného:

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1,00 m^2
Obestavěný prostor:	1,00 m^3
Zastavěná plocha:	1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Výměra pozemku:	1,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k

porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené

jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pronájem rodinného domu 200 m2, pozemek 544 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Doudleby nad Orlicí

Popis: Nabízíme k pronájmu rodinný dům 5+1 v klidné lokalitě Doudleb nad Orlicí. Dům je vhodný jak pro běžnou rodinu, tak i pro dvě rodiny, dvě generace. ? K domu náleží zahrada, která Vám bude plně k dispozici a můžete ji využít k zahradničení, posezení s rodinou či přáteli a nebo k letním koupačkám. Na zahradě se nachází skleník, pergola, místo pro postavení bazénu a kůlna se zahradním nářadím. ? Dispozice domu přízemí: technická místnost, vstup na zahradu 1 patro: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, spižírna, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, balkon 2 patro: obývací pokoj, kuchyň s menší jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a WC, lodžie ? Dům je po částečné rekonstrukci střecha, elektřina, okna, koupelna, atd. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem a dům je napojen na obecní kanalizaci. Do domu je přivedena voda z obecního vodovodu a o její ohřev se v domě stará bojler. ? Nemovitost je vymalována, ihned k nastěhování a připravena k dlouhodobému pronájmu. ? Měsíční nájemné činí 20.000 Kč, dále záloha za veškeré služby cca 5.000 až 8.000 Kč (energie, topení, voda, elektřina, atd.). Výše záloh se odvíjí od počtu osob v domácnosti a energie budou psané na nájemníka. Vratná kauce je stanovena na 40.000 Kč. ? V dochozí vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody s potravinami, drogerie, lékárna, lékař, hospoda, fotbalové hřiště, tenisový kurt, multifunkční hřiště, atd. Rychnov nad Kněžnou 10 min. jízdy, Vamber nebo Kostelec nad Orlicí 5 min. jízdy. ? Preferován klient nekuřák a bez domácích zvířat. ? Více informací a možností s Vámi rádi probereme při prohlídce nemovitosti na kterou Vás srdečně zveme.

Pozemek: 544,00 m^2

Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 184 m2, pozemek 971 m2**

Lokalita: Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Jablonné nad Orlicí

Popis: K dlouhodobému pronájmu je připraven dvoupodlažní rodinný dům v Jablonném nad Orlicí, v ulici Strmá. Dům se nachází na příjemném slunném místě s velkou zahradou s ovocnými stromy (zahradu lze ponechat v péči majitele). V přízemí domu je velký obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, zimní zahrada a koupelna. V patře pak samostatné ložnice a druhá koupelna. V suterénu je k dispozici sklep, prádelna a garáž. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem a je napojen na vodovodní i kanalizační řád. Nájemné činí 20.000 Kč měsíčně + 5.800 Kč zálohy na energie, které se rozúčtují dle reálných spotřeb. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá kauce ve výši 30.000 Kč. Preferujeme nekuřáky bez domácích mazlíčků. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si nájemce dle vlastních kritérií. Nehradíte provizi realitní kanceláři. K dispozici ihned nebo dle dohody. Jablonné nad Orlicí se nachází v dostupné vzdálenosti od Lanškrouna, Žamberka nebo Letohradu. Kousek je to na Pastviny nebo do Čenkovic či Červené vody.

Pozemek: 971,00 m^2

Užitná plocha: 184,00 m^2

Zastavěná plocha: 106,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 130 m2, pozemek 407 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny

Popis: Hledáte bydlení, kde se snoubí klid, příroda a prostor pro celou rodinu? Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům o velikosti 145 m2 v malebné obci Kvasiny, jen kousek od hor! Tento dům je ideální volbou pro ty, kdo hledají komfortní bydlení v klidném prostředí, a díky svému uspořádání nabízí i možnost dvougeneračního bydlení. Co vás na tomto domě zaujme? - Blízkost hor – Perfektní pro milovníky turistiky, cyklistiky nebo zimních sportů. - Velkorysý prostor– 145 m2 poskytuje dostatek místa pro pohodlný život celé rodiny. - Možnost dvougeneračního bydlení– Ideální pro větší rodiny nebo soužití více generací. - Klidná lokalita – Užijte si ticho a pohodu v obklopení přírody. - V blízkosti kompletní občanská vybavenost (zš, mš, obchody, sportoviště atd....) Tento dům je připraven stát se vaším novým domovem. Zavolejte ještě dnes a domluvte si prohlídku. Takové bydlení blízko hor čeká právě na vás! Budeme se těšit Váš tým HáCé-reality

Pozemek: 407,00 m^2

Užitná plocha: 130,00 m^2

Zastavěná plocha: 85,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	**19 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**19 000 Kč**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota .

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevykupitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 66 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název

výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Rodinný dům				
1,00	228 000,-	228 000,-	0,00	228 000,-

Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]		228 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	25 %
Roční užitek: [Kč]	=	57 000,00

Míra kapitalizace: 4,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

CB_U = 57 000,00 * ((1 + 4,5 %)^{16} - 1) / (4,5 % * (1 + 4,5 %)^{16})

Hodnota věcného břemene činí = 640 338,86 Kč

Část B

1. Pozemky VZ

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 491,00 m^2

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

R = (200 + 0,8 * 1 491,00) / 1 491,00 = **0,934**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,660**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,770**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Pozemky jsou u zemědělského objektu a příjezd není právěn vyřešen.	I	-0,20

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,800}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,660 * 0,800 * 0,770 = **0,407**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 337,-	0,407		544,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 290/1	249	544,16	
Redukční koeficient R = 0,934				508,25	126 554,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 291/3	385	544,16	

	nádvoří				
Redukční koeficient R = 0,934				508,25	195 676,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	521/22	311	544,16	
Redukční koeficient R = 0,934				508,25	158 065,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	521/23	326	544,16	
Redukční koeficient R = 0,934				508,25	165 689,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	521/24	220	544,16	
Redukční koeficient R = 0,934				508,25	111 815,-
Stavební pozemky - celkem			1 491		**757 800,75**

Pozemky VZ - cena zjištěná celkem = **757 800,75 Kč**

Část C

1. Pozemky NZ

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5/116	75900	4 017	4,11	80,00	7,40	29 725,80
orná půda	251/21	75051	1 243	2,42	80,00	4,36	5 419,48
orná půda	251/21	74168	5 262	1,25	80,00	2,25	11 839,50
orná půda	251/25	74168	6 859	1,25	80,00	2,25	15 432,75
orná půda	424/21	74168	634	1,25	80,00	2,25	1 426,50
orná půda	427/3	74178	4 548	1,24	80,00	2,23	10 142,04
orná půda	521/42	73041	3 330	4,83	80,00	8,69	28 937,70
trvalý travní porost	528/6	75051	521	2,42	80,00	4,36	2 271,56
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		26 414 m^2					**105 195,33**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 337,-	0,04				53,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	314/5	163	53,48		8 717,24
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	521/21	155	53,48		8 289,40
Jiné pozemky - celkem			318			**17 006,64**

Pozemky NZ - cena zjištěná celkem = **122 201,97 Kč**

Část A

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	313,69 m^2
Obestavěný prostor:	1 561,78 m^3
Zastavěná plocha:	226,90 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	369,05 m^2
Výměra pozemku:	2 936,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům č.p. 88**
Lokalita:	Kunčice u Letohradu

Popis: podání:
23.9.2024
cena:
4 200 000 Kč
Kupní sml.:
V-7347/2024-611 (LISTINY)
Listina ID:
86796007010
LV: 314 k.ú.: 680656

		Plocha
STAVBA:	Kunčice 88, Letohrad, (rodinný dům)	120 m2
PARCELA:	st.232 (zast. plocha a nádv.), kú: Kunčice u Letohradu	380 m2
PARCELA:	453/12 (zahrada), kú: Kunčice u Letohradu	981 m2

Užitná plocha: 120,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 200 000	120,00	35 000	0,36	**12 600**

Název: **Rodinný dům č.p. 16**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
5.9.2024
cena:
3 200 000 Kč
Kupní sml.:
V-6923/2024-611 (LISTINY)
Listina ID:
86521421010
LV: 2846 k.ú.: 680656

		Plocha
STAVBA:	Kunčice 16, Letohrad, (rodinný dům)	124 m2
PARCELA:	st.22/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Kunčice u Letohradu	164 m2
PARCELA:	207/1 (zahrada), kú: Kunčice u Letohradu	927 m2

Užitná plocha: 124,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 200 000	124,00	25 806	0,52	**13 419**

Název: **Rodinný dům č.p. 340**
Lokalita: Letohrad
Popis: podání:
12.10.2022
cena:
5 100 000 Kč
Kupní sml.:
V-9490/2022-611 (LISTINY)
Listina ID:
74940158010
LV: 2946 k.ú.: 680672

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Orlice 340, Letohrad, (rodinný dům)	115	m2	41 964 5 062 094
PARCELA:	st.1168 (zast. plocha a nádv.), kú: Orlice	79 m2	2 990	37 906
PARCELA:	528/7 (travní porost), kú: Orlice	454 m2	83	

Užitná plocha: 115,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,50
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 100 000	115,00	44 348	0,29	**12 861**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 600 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 960 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	13 419 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**12 960 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	313,69 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 065 422 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno Pacholík František

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.

Z důvodu společného užívání s vlastníkem je uvažován podíl na užívání ve výši 50 %, každý oprávněný tedy 25%.

Obvyklé nájemné je uvažováno ve výši 19 000 Kč/měsíc. Při porovnání bylo přihlédnuto také k užívání pozemků.

Výpočet obvyklého nájemného:

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1,00 m^2
Obestavěný prostor:	1,00 m^3
Zastavěná plocha:	1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Výměra pozemku:	1,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pronájem rodinného domu 200 m2, pozemek 544 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Doudleby nad Orlicí

Popis: Nabízíme k pronájmu rodinný dům 5+1 v klidné lokalitě Doudleb nad Orlicí. Dům je vhodný jak pro běžnou rodinu, tak i pro dvě rodiny, dvě generace. ? K domu náleží zahrada, která Vám bude plně k dispozici a můžete ji využít k zahradničení, posezení s rodinou či přáteli a nebo k letním koupačkám. Na zahradě se nachází skleník, pergola, místo pro postavení bazénu a kůlna se zahradním nářadím. ? Dispozice domu přízemí: technická místnost, vstup na zahradu 1 patro: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, spižírna, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, balkon 2 patro: obývací pokoj, kuchyň s menší jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a WC, lodžie ? Dům je po částečné rekonstrukci střecha, elektřina, okna, koupelna, atd. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem a dům je napojen na obecní kanalizaci. Do domu je přivedena voda z obecního vodovodu a o její ohřev se v domě stará bojler. ? Nemovitost je vymalována, ihned k nastěhování a připravena k dlouhodobému pronájmu. ? Měsíční nájemné činí 20.000 Kč, dále záloha za veškeré služby cca 5.000 až 8.000 Kč (energie, topení, voda, elektřina, atd.). Výše záloh se odvíjí od počtu osob v domácnosti a energie budou psané na nájemníka. Vratná kauce je stanovena na 40.000 Kč. ? V dochozí vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody s potravinami, drogerie, lékárna, lékař, hospoda, fotbalové hřiště, tenisový kurt, multifunkční hřiště, atd. Rychnov nad Kněžnou 10 min. jízdy, Vamber nebo Kostelec nad Orlicí 5 min. jízdy. ? Preferován klient nekuřák a bez domácích zvířat. ? Více informací a možností s Vámi rádi probereme při prohlídce nemovitosti na kterou Vás srdečně zveme.

Pozemek: 544,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny 0,95
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 184 m2, pozemek 971 m2**
Lokalita: Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Jablonné nad Orlicí
Popis: K dlouhodobému pronájmu je připraven dvoupodlažní rodinný dům v Jablonném nad Orlicí, v ulici Strmá. Dům se nachází na příjemném slunném místě s velkou zahradou s ovocnými stromy (zahradu lze ponechat v péči majitele). V přízemí domu je velký obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, zimní zahrada a koupelna. V patře pak samostatné ložnice a druhá koupelna. V suterénu je k dispozici sklep, prádelna a garáž. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem a je napojen na vodovodní i kanalizační řád. Nájemné činí 20.000 Kč měsíčně + 5.800 Kč zálohy na energie, které se rozúčtují dle reálných spotřeb. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá kauce ve výši 30.000 Kč. Preferujeme nekuřáky bez domácích mazlíčků. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si nájemce dle vlastních kritérií. Nehradíte provizi realitní kanceláři. K dispozici ihned nebo dle dohody. Jablonné nad Orlicí se nachází v dostupné vzdálenosti od Lanškrouna, Žamberka nebo Letohradu. Kousek je to na Pastviny nebo do Čenkovic či Červené vody.
Pozemek: 971,00 m^2
Užitná plocha: 184,00 m^2
Zastavěná plocha: 106,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny 0,95
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 130 m2, pozemek 407 m2**
Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny

Popis: Hledáte bydlení, kde se snoubí klid, příroda a prostor pro celou rodinu? Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům o velikosti 145 m2 v malebné obci Kvasiny, jen kousek od hor! Tento dům je ideální volbou pro ty, kdo hledají komfortní bydlení v klidném prostředí, a díky svému uspořádání nabízí i možnost dvougeneračního bydlení. Co vás na tomto domě zaujme? - Blízkost hor – Perfektní pro milovníky turistiky, cyklistiky nebo zimních sportů. - Velkorysý prostor– 145 m2 poskytuje dostatek místa pro pohodlný život celé rodiny. - Možnost dvougeneračního bydlení– Ideální pro větší rodiny nebo soužití více generací. - Klidná lokalita – Užijte si ticho a pohodu v obklopení přírody. - V blízkosti kompletní občanská vybavenost (zš, mš, obchody, sportoviště atd....) Tento dům je připraven stát se vaším novým domovem. Zavolejte ještě dnes a domluvte si prohlídku. Takové bydlení blízko hor čeká právě na vás! Budeme se těšit Váš tým HáCé-reality

Pozemek: 407,00 m^2

Užitná plocha: 130,00 m^2

Zastavěná plocha: 85,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	**19 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**19 000 Kč**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota .

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevykupitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název

výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Rodinný dům				
1,00	228 000,-	228 000,-	0,00	228 000,-

Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]		228 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	25 %
Roční užitek: [Kč]	=	57 000,00

Míra kapitalizace: 4,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$
CB_U = 57 000,00 * $((1 + 4{,}5\ \%)^{16} - 1) / (4{,}5\ \% * (1 + 4{,}5\ \%)^{16})$

Hodnota věcného břemene činí = 640 338,86 Kč

2.2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.

Z důvodu společného užívání s vlastníkem je uvažován podíl na užívání ve výši 50 %, každý oprávněný tedy 25%.

Obvyklé nájemné je uvažováno ve výši 19 000 Kč/měsíc. Při porovnání bylo přihlédnuto také k užívání pozemků.

Výpočet obvyklého nájemného:

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1,00 m^2
Obestavěný prostor:	1,00 m^3
Zastavěná plocha:	1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Výměra pozemku:	1,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité

věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k

porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pronájem rodinného domu 200 m2, pozemek 544 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Doudleby nad Orlicí

Popis: Nabízíme k pronájmu rodinný dům 5+1 v klidné lokalitě Doudleb nad Orlicí. Dům je vhodný jak pro běžnou rodinu, tak i pro dvě rodiny, dvě generace. ? K domu náleží zahrada, která Vám bude plně k dispozici a můžete ji využít k zahradničení, posezení s rodinou či přáteli a nebo k letním koupačkám. Na zahradě se nachází skleník, pergola, místo pro postavení bazénu a kůlna se zahradním nářadím. ? Dispozice domu přízemí: technická místnost, vstup na zahradu 1 patro: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, spižírna, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, balkon 2 patro: obývací pokoj, kuchyň s menší jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a WC, lodžie ? Dům je po částečné rekonstrukci střecha, elektřina, okna, koupelna, atd. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem a dům je napojen na obecní kanalizaci. Do domu je přivedena voda z obecního vodovodu a o její ohřev se v domě stará bojler. ? Nemovitost je vymalována, ihned k nastěhování a připravena k dlouhodobému pronájmu. ? Měsíční nájemné činí 20.000 Kč, dále záloha za veškeré služby cca 5.000 až 8.000 Kč (energie, topení, voda, elektřina, atd.). Výše záloh se odvíjí od počtu osob v

domácnosti a energie budou psané na nájemníka. Vratná kauce je stanovena na 40.000 Kč. ? V dochozí vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody s potravinami, drogerie, lékárna, lékař, hospoda, fotbalové hřiště, tenisový kurt, multifunkční hřiště, atd. Rychnov nad Kněžnou 10 min. jízdy, Vamber nebo Kostelec nad Orlicí 5 min. jízdy. ? Preferován klient nekuřák a bez domácích zvířat. ? Více informací a možností s Vámi rádi probereme při prohlídce nemovitosti na kterou Vás srdečně zveme.

Pozemek: 544,00 m^2

Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 184 m2, pozemek 971 m2**

Lokalita: Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Jablonné nad Orlicí

Popis: K dlouhodobému pronájmu je připraven dvoupodlažní rodinný dům v Jablonném nad Orlicí, v ulici Strmá. Dům se nachází na příjemném slunném místě s velkou zahradou s ovocnými stromy (zahradu lze ponechat v péči majitele). V přízemí domu je velký obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, zimní zahrada a koupelna. V patře pak samostatné ložnice a druhá koupelna. V suterénu je k dispozici sklep, prádelna a garáž. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem a je napojen na vodovodní i kanalizační řád. Nájemné činí 20.000 Kč měsíčně + 5.800 Kč zálohy na energie, které se rozúčtují dle reálných spotřeb. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá kauce ve výši 30.000 Kč. Preferujeme nekuřáky bez domácích mazlíčků. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si nájemce dle vlastních kritérií. Nehradíte provizi realitní kanceláři. K dispozici ihned nebo dle dohody. Jablonné nad Orlicí se nachází v dostupné vzdálenosti od Lanškrouna, Žamberka nebo Letohradu. Kousek je to na Pastviny nebo do Čenkovic či Červené vody.

Pozemek: 971,00 m^2

Užitná plocha: 184,00 m^2

Zastavěná plocha: 106,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Název: **Pronájem rodinného domu 130 m2, pozemek 407 m2**

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny

Popis: Hledáte bydlení, kde se snoubí klid, příroda a prostor pro celou rodinu? Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům o velikosti 145 m2 v malebné obci Kvasiny, jen kousek od hor! Tento dům je ideální volbou pro ty, kdo hledají komfortní bydlení v klidném prostředí, a díky svému uspořádání nabízí i možnost dvougeneračního bydlení. Co vás na tomto domě zaujme? - Blízkost hor – Perfektní pro milovníky turistiky, cyklistiky nebo zimních sportů. - Velkorysý prostor– 145 m2 poskytuje dostatek místa pro pohodlný život celé rodiny. - Možnost dvougeneračního bydlení– Ideální pro větší rodiny nebo soužití více generací. - Klidná lokalita – Užijte si ticho a pohodu v obklopení přírody. - V blízkosti kompletní občanská vybavenost (zš, mš, obchody, sportoviště atd....) Tento dům je připraven stát se vaším novým domovem. Zavolejte ještě dnes a domluvte si prohlídku. Takové bydlení blízko hor čeká právě na vás! Budeme se těšit Váš tým HáCé-reality

Pozemek: 407,00 m^2

Užitná plocha: 130,00 m^2

Zastavěná plocha: 85,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
20 000 Kč	0,95	**19 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	19 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	**19 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**19 000 Kč**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota .

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevykupitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 66 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název

výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Rodinný dům				
1,00	228 000,-	228 000,-	0,00	228 000,-
Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]				228 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	25 %
Roční užitek: [Kč]			=	57 000,00

Míra kapitalizace: 4,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

CB_U = 57 000,00 * $((1 + 4{,}5\ \%)^{16} - 1) / (4{,}5\ \% * (1 + 4{,}5\ \%)^{16})$

Hodnota věcného břemene činí = **640 338,86 Kč**

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky VZ

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1,00 m^2
Obestavěný prostor:	1,00 m^3
Zastavěná plocha:	1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Výměra pozemku:	1 491,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k

porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemky**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
5.12.2022
cena:
1 185 600 Kč
Kupní sml.:
V-11034/2022-611 (LISTINY)
Listina ID:
75799099010
LV: 2946 k.ú.: 680656

	Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	660/1 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu 577 m2	57	33 079
PARCELA:	732/8 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu 671 m2	1 718	1 152 521

Pozemek: 1 248,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - pozemky jsou u zemědělského objektu	0,70
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou u zemědělského objektu	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**

	[m²]	[Kč/m²]	K_C	[Kč/m²]
1 185 600	1 248	950	0,44	**418,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
14.10.2022
cena:
1 615 000 Kč
Kupní sml.:
V-9536/2022-611 (LISTINY)
Listina ID:
74970827010
LV: 2910 k.ú.: 680656

		Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	714/6 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu	1 543 m2	1 047	1 615 000

Pozemek: 1 543,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - pozemky jsou u zemědělského objektu	0,70
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou u zemědělského objektu	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
1 615 000	1 543	1 047	0,44	**461,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
2.2.2022
cena:
1 670 100 Kč
Kupní sml.:
V-1096/2022-611 (LISTINY)
Listina ID:
70662505010
LV: 2932 k.ú.: 680656

		Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	714/2 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu	1 758 m2	950	1 670 100

Pozemek: 1 758,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - pozemky jsou u zemědělského objektu		0,70		
K6 Vliv pozemku - pozemky jsou u zemědělského objektu		0,70		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
1 670 100	1 758	950	0,44	**418,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	418 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	432 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	461 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**432 Kč/m²**
Výměra pozemku	1 491,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**644 112 Kč**

Část C

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky NZ

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1,00 m²
Obestavěný prostor:	1,00 m³
Zastavěná plocha:	1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m²
Výměra pozemku:	26 732,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemky**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
18.9.2023
cena:
554 000 Kč
Kupní sml.:
V-7355/2023-611 (LISTINY)
Listina ID:
80777519010
LV: 2913 k.ú.: 680656

		Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	555/9 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu	10 133 m2	37	378 893
PARCELA:	1028/3 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu	4 683 m2	37	175 107

Pozemek: 14 816,00 m^2

Použité koeficienty:

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

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]

554 000	14 816	37	1,00	**37,00**

Název: **Pozemky**
Lokalita: Kunčice u Letohradu
Popis: podání:
17.2.2023
cena:
572 799 Kč
Kupní sml.:
V-1391/2023-611 (LISTINY)
Listina ID:
76951528010
LV: 2945 k.ú.: 680656

	Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA: 960/6 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu	233 m2	32	7 524
PARCELA: 977/9 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu	7 085 m2	32	228 789
PARCELA: 1028/13 (orná půda), kú: Kunčice u Letohradu	431 m2	11	4 883
PARCELA: 1032/6 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu	161 m2	32	5 199
PARCELA: 1161/3 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu	4 966 m2	32	160 362
PARCELA: 1161/13 (travní porost), kú: Kunčice u Letohradu	2 267 m2	32	73 206
PARCELA: 1362/10 (ostatní plochy), kú: Kunčice u Letohradu	284 m2	327	92 836

Pozemek: 15 427,00 m^2

Použité koeficienty:

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

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
572 799	15 427	37	1,00	**37,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Verměřovice
Popis: podání:
20.3.2024
cena:
199 301 Kč

Kupní sml.:
V-2291/2024-611 (LISTINY)
Listina ID:
83907097010
LV: 505 k.ú.: 780081

	Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	4758 (orná půda), kú: Verměřovice	5 059 m2	39
199 301			

Pozemek: 5 059,00 m^2

Použité koeficienty:

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

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
199 301	5 059	39	1,00	**39,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**38 Kč/m^2**
Výměra pozemku	26 732,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 015 816 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Rodinný dům	2 388 872,60 Kč
2. Ocenění venkovních úprav	91 670,80 Kč
3. Garáž	107 024,10 Kč
4. Kůlna	123 268,50 Kč
5. Pozemky u RD	1 212 979,- Kč
6. Trvalé porosty	1 611,30 Kč
Ocenění - celkem:	**3 925 426,30 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno Pacholík František	- 640 338,90 Kč
2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila	- 640 338,90 Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-1 280 677,80 Kč**
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	**2 644 748,50 Kč**
Část A - celkem:	**2 644 748,50 Kč**
Část B	
1. Pozemky VZ	757 800,80 Kč
Část B - celkem:	**757 800,80 Kč**
Část C	
1. Pozemky NZ	122 202,- Kč
Část C - celkem:	**122 202,- Kč**
Zjištěná cena - celkem:	**3 524 751,30 Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**3 524 750,- Kč**

slovy: Tři miliony pět set dvacet čtyři tisíc sedm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**3 524 750 Kč**

slovy: Tři miliony pět set dvacet čtyři tisíc sedm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům	4 065 422,40 Kč
2. Věcná břemena	
2.1. Věcné břemeno Pacholík František	640 338,90 Kč
2.2. Věcné břemeno Pacholíková Ludmila	640 338,90 Kč
Věcná břemena - celkem:	**1 280 677,80 Kč**

Část B

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky VZ	644 112,- Kč

Část C

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky NZ	1 015 816,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 725 350 Kč**
Věcné břemeno	**-1 280 680 Kč**

Obvyklá cena	**4 444 670 Kč**
slovy: Čtyři miliony čtyři sta čtyřicet čtyři tisíc šest set sedmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e.,

zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6, zapsaných na LV číslo 1623
katastrální území Kunčice u Letohradu, obec Letohrad, okres Ústí nad Orlicí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo věcného břemene služebnosti užívání pode smlouvy ze dne 24.05.2018 pro Pacholík František, r.č. 570318/2166 a Pacholíková Ludmila, r.č. 595504/2093 a to všech nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 221, součástí je stavba: Kunčice, č.p. 122, rod. dům, pozemku St. 290/1, pozemku p.č. St. 291/3, na pozemku stojí stavba: bez č.p./ č.e., zem. stavba, LV 2575, pozemku p.č. 5/116, 251/21, 251/25, 314/5, 424/21, 427/3, 453/4, 453/26, 521/21, 521/22, 521/23, 521/24, 521/42, 528/6.

Příslušenství:
Garáž, kůlna, venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, žumpa, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Obvyklá cena	**4 444 670 Kč**
slovy: Čtyři miliony čtyři sta čtyřicet čtyři tisíc šest set sedmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	3
Územní plán	2
Smlouva o věcném břemeni	6
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5863/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097120/2024.

V Hranicích 15.01.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 097120/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	3
Územní plán	2
Smlouva o věcném břemeni	6
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2024 21:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 496/24 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580538 Letohrad**

at.území: **680656 Kunčice u Letohradu** List vlastnictví: **1623**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pacholík David, Kunčice 122, 56151 Letohrad	**850130/3668**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 221	**217**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Kunčice, č.p. 122, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 221**				
St. 290/1	**249**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**společný dvůr**	
St. 291/3	**385**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, zem.stav, LV 2575**				
5/116	**4017**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
251/21	**6505**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
251/25	**6859**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
314/5	**163**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
424/21	**634**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
427/3	**4548**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
453/4	**2645**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
453/26	**74**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
521/21	**155**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
521/22	**311**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
521/23	**326**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
521/24	**220**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
521/42	**3330**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
528/6	**521**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  - **služebnost užívání dle článku IV. smlouvy**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2024 21:00:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580538 Letohrad**

at.území: **680656 Kunčice u Letohradu** List vlastnictví: **1623**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Pacholík František, Kunčice 122, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 570318/2166
Pacholíková Ludmila, Kunčice 122, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 595504/2093

Povinnost k

Parcela: St. 221, Parcela: St. 290/1, Parcela: St. 291/3, Parcela: 251/21, Parcela: 251/25, Parcela: 314/5, Parcela: 424/21, Parcela: 427/3, Parcela: 453/26, Parcela: 453/4, Parcela: 5/116, Parcela: 521/21, Parcela: 521/22, Parcela: 521/23, Parcela: 521/24, Parcela: 521/42, Parcela: 528/6

Listina **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2018 10:20:59. Zápis proveden dne 15.06.2018.**

V-5031/2018-611

Pořadí k **24.05.2018 10:20**

Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 180.000Kč se smluvními úroky z prodlení ve výši 2.520,- Kč a smluvní pokutou ve výši 18.000,- Kč

Oprávnění pro

TROGAST s.r.o., č.p. 176, 56170 Písečná, RČ/IČO: 28779193

Povinnost k

Parcela: St. 221, Parcela: St. 290/1, Parcela: St. 291/3, Parcela: 251/21, Parcela: 251/25, Parcela: 314/5, Parcela: 424/21, Parcela: 427/3, Parcela: 453/26, Parcela: 453/4, Parcela: 5/116, Parcela: 521/21, Parcela: 521/22, Parcela: 521/23, Parcela: 521/24, Parcela: 521/42, Parcela: 528/6

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Ústí nad Orlicí č.j.15 E-12/2019 -17 ze dne 29.03.2019. Právní moc ke dni 17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2019 11:54:18. Zápis proveden dne 12.07.2019.**

V-3771/2019-611

Listina **Usnesení soudu OS v Ústí nad Orlicí č.j. 15 E-12/2019 -37 o změně oprávněného ze dne 05.12.2019. Právní moc ke dni 28.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 10:28:12. Zápis proveden dne 03.03.2020.**

V-1017/2020-611

Pořadí k **27.02.2019 00:00**

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Pacholík David, Kunčice 122, 56151 Letohrad, RČ/IČO: 850130/3668

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce, o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-957/2019 -15 ze dne 08.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2019 22:04:20. Zápis proveden dne 12.11.2019; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

Z-5631/2019-611

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2024 21:00:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580538 Letohrad**

at.území: **680656 Kunčice u Letohradu** List vlastnictví: **1623**

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

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2018 10:20:59. Zápis proveden dne 15.06.2018.**

V-5031/2018-611

Pro: **Pacholík David, Kunčice 122, 56151 Letohrad** *RČ/IČO:* **850130/3668**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
5/116	75900	4017
251/21	74168	5262
	75051	1243
251/25	74168	6859
424/21	74168	634
427/3	74178	4548
453/4	75011	861
	75051	1784
453/26	75051	74
521/42	73041	3330
528/6	75051	521

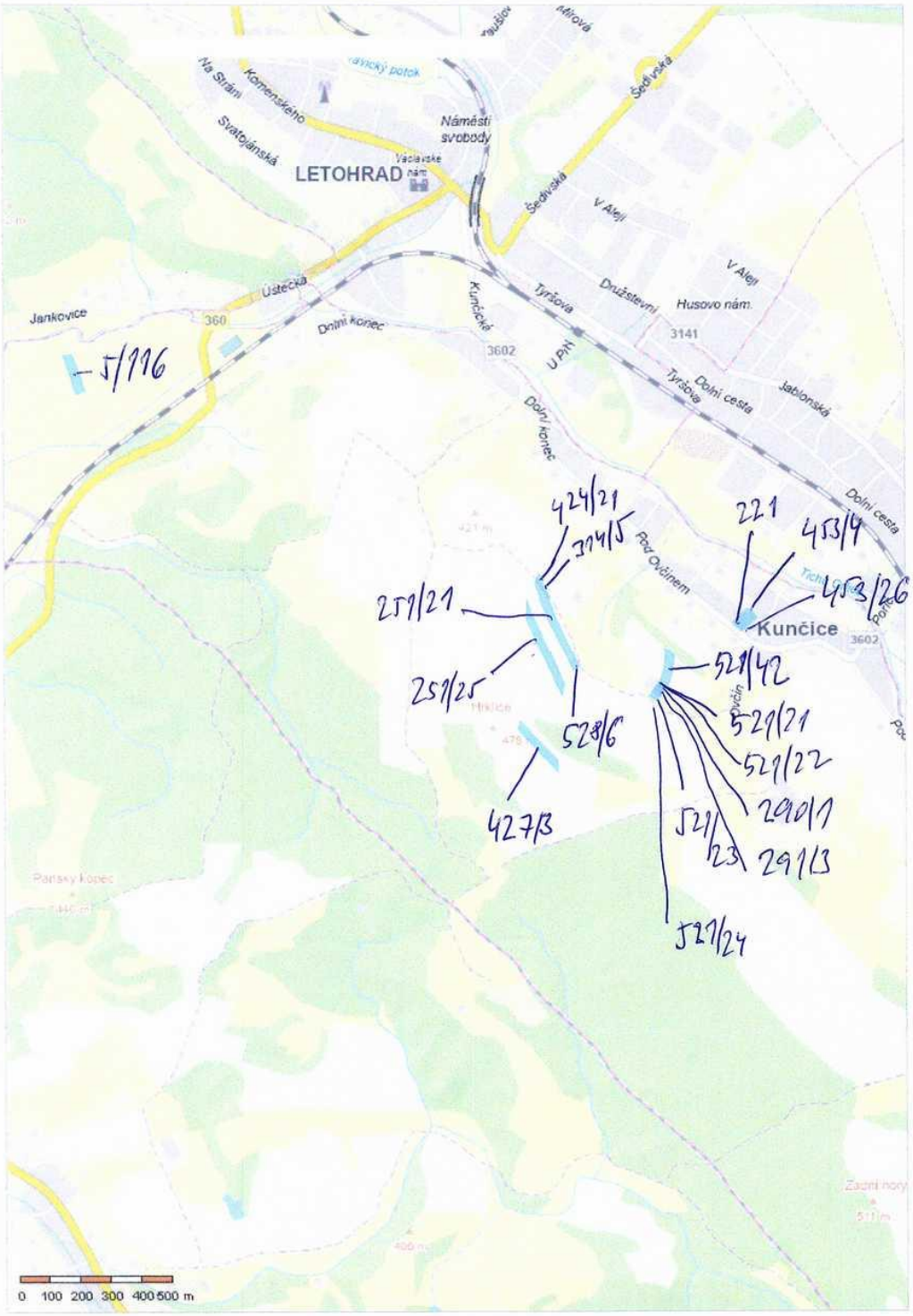
›kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

›movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
›tastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

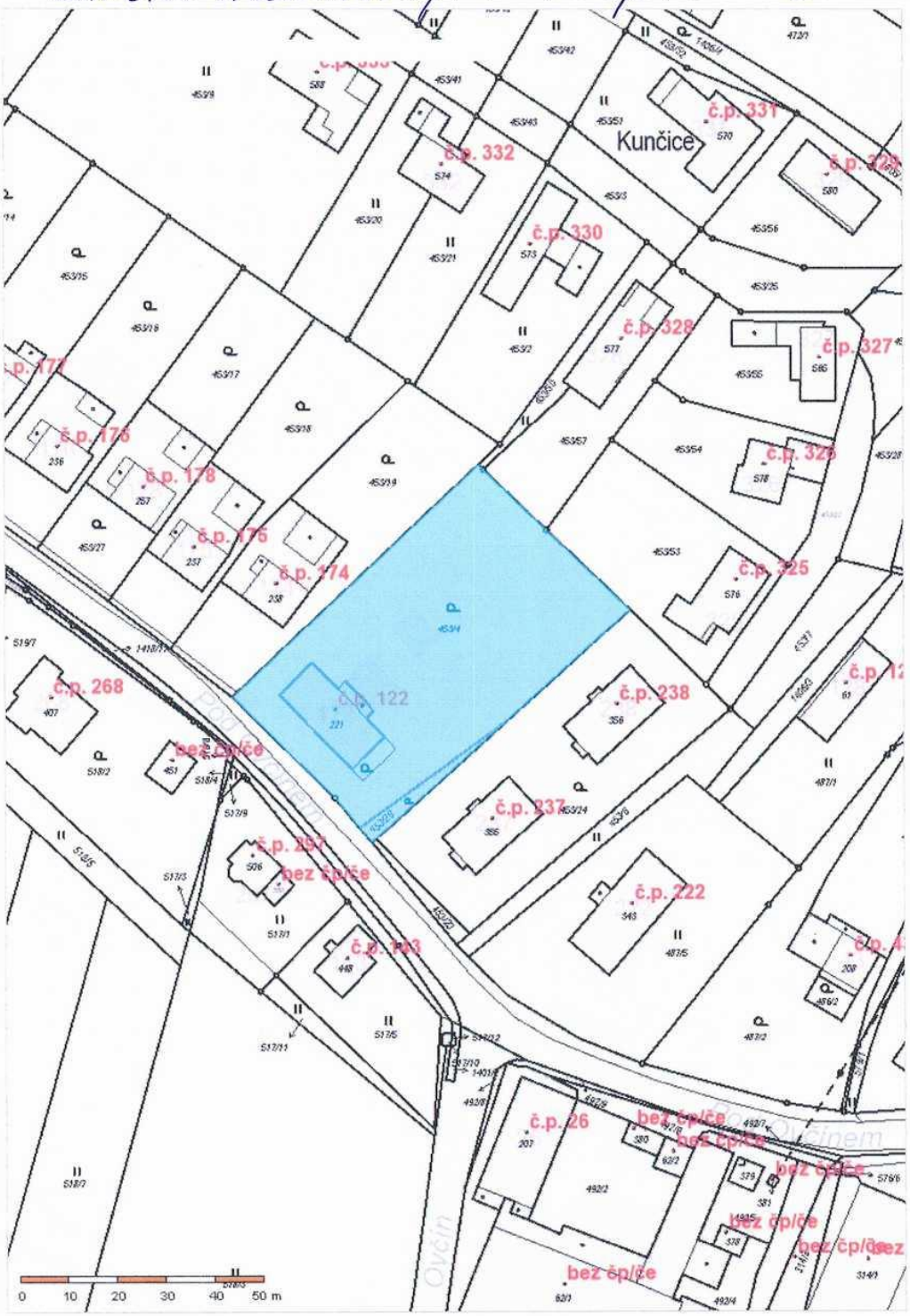
›hotovil: *Vyhotoveno: 17.09.2024 21:40:04*
›ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

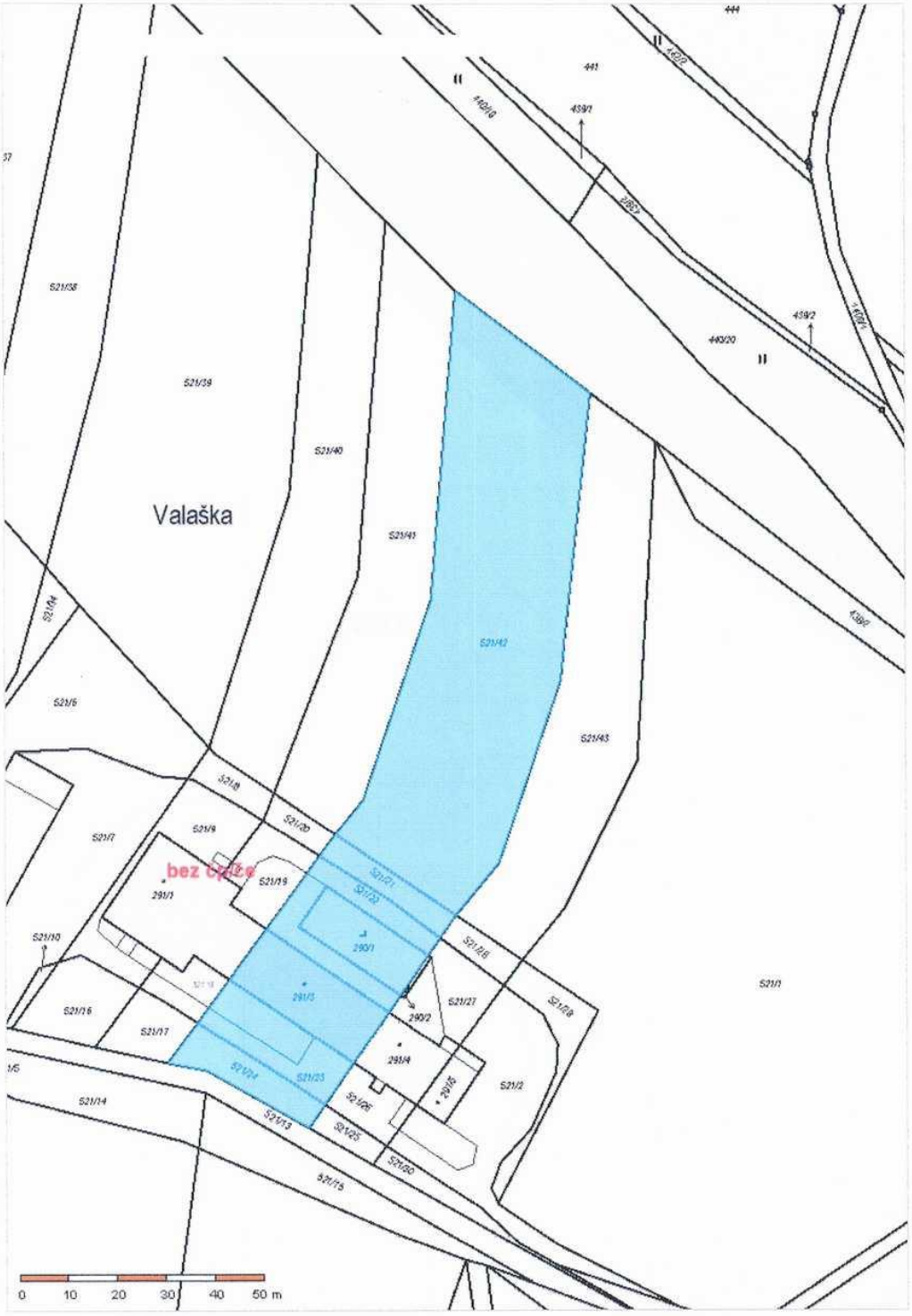
›učení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. ›sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení › ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

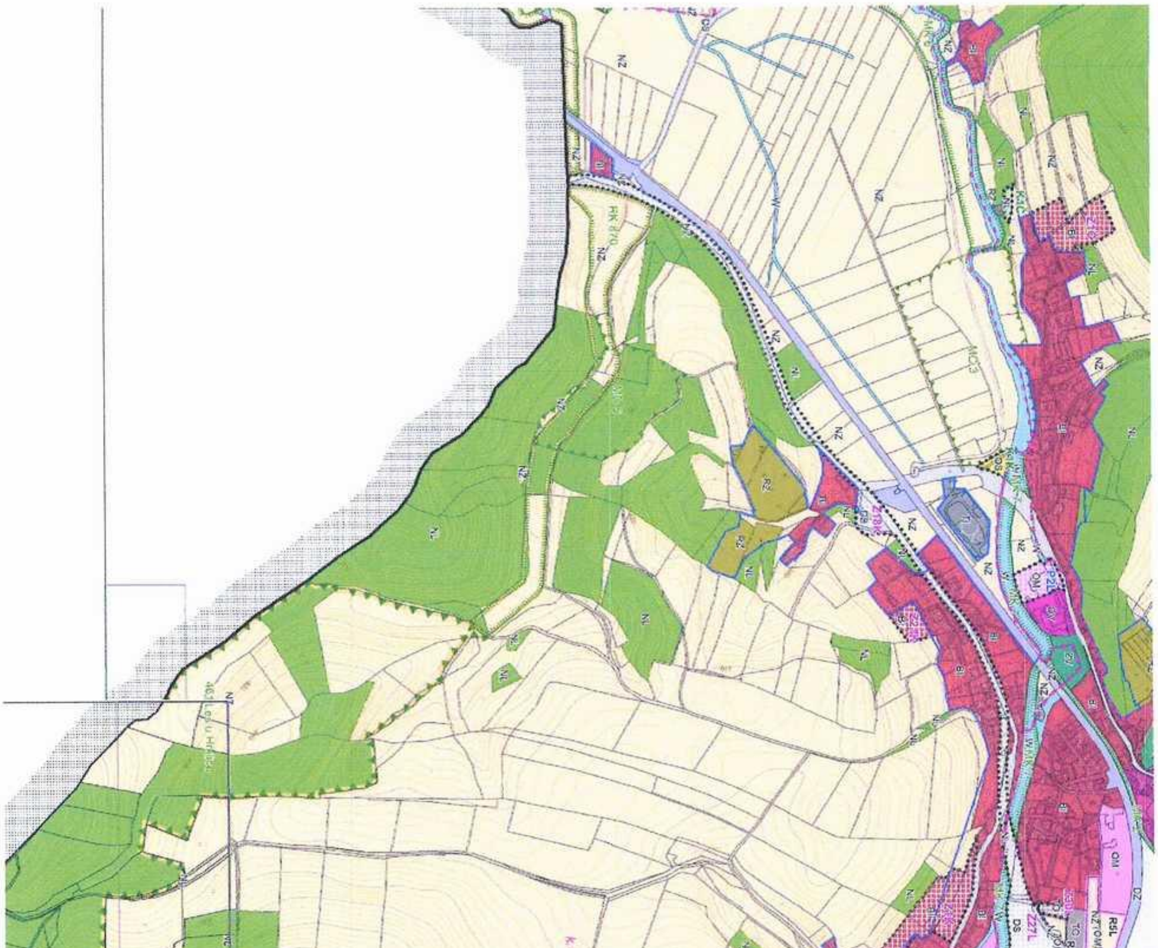
KUNČICE U LETOHRADU LV 1622

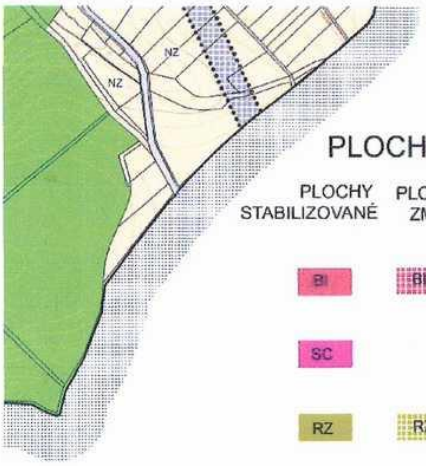


KUNČICE U LETOHRADU, KUNČICE čp. 122 LV 1623




Valaška
521/38
521/39
521/40
521/41
521/42
521/43
521/1
521/2
521/4
521/5
521/6
521/7
521/8
521/9
521/10
521/13
521/14
521/15
521/16
521/17
521/18
521/19
521/20
521/21
521/22
521/23
521/24
521/25
521/26
521/27
521/28
521/29
521/30
291/1
291/2
291/3
291/4
290/1
290/2
439/1
439/2
440/20
441
444
0 10 20 30 40 50 m





PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
			PLOCHY BYDLENÍ
BI	BI	(BI)	městské a příměstské
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SC			v centrech měst
			PLOCHY REKREACE
RZ	RZ	(RZ)	zahrádkové osady
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OV	OV		veřejná infrastruktura
OM	OM	(OM)	komerční zařízení
OS	OS		tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	OH		hřbitovy
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
PV	PV		veřejná prostranství
ZV			veřejná zeleň
			PLOCHY ZELENĚ
	ZO	(ZO)	ochranná a izolační zeleň
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VZ	VZ		zemědělská výroba
VS	VS	(VS)	**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
DS	DS	(DS)	silniční
DZ			drážní
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TI	TI		inženýrské sítě
TO	TO	(TO)	stavby a zařízení pro nakládání s odpady
W		(W)	**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**
NZ			**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**
NL	NL		**PLOCHY LESNÍ**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ÚZEMNÍHO PLÁNU LETOHRAD

INTEGROVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM

JUDr. Ladislav Klement - advokát
zapsán do seznamu advokátů ČAK pod č. 03703, IČ 43510027,
Advokátní kancelář, Václavské náměstí 76, 561 51 Letohrad
mobil 724 258 308
e-mail: klement@akklement.cz

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. LADISLAV KLEMENT 561 51 Letohrad

č.j. 13L EX 496/11-37

CUZK 100009609313

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

František Pacholík, r.č. 57 03 18/2166,
trvale bytem Letohrad, Kunčice čp. 122, PSČ 561 51

- dále jen Dárce na straně jedné

a

David Pacholík, r.č. 85 01 30/3668,
trvale bytem Dolní Čermná čp. 366, PSČ 561 53

- dále jen Obdarovaný a Povinný ze služebnosti na straně druhé

a

manželé
František Pacholík, r.č. 57 03 18/2166 a
Ludmila Pacholíková, r.č. 59 55 04/2093,
oba trvale bytem Letohrad, Kunčice čp. 122, PSČ 561 51

- dále jen Oprávněni ze služebnosti na straně třetí

- výše uvedené subjekty dále v textu společně označené též jako Smluvní strany

tuto:

DAROVACÍ SMLOUVU

dle ustanovení § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

a

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

dle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
(dále jen Smlouva)

1

I.
Prohlášení Smluvních stran

1.1. Dárce prohlašuje, že je fyzickou osobou, jejichž svéprávnost nebyla omezena a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.

1.2. Obdarovaný prohlašuje, že je fyzickou osobou, jejichž svéprávnost nebyla omezena a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.

1.3. Oprávněni ze služebnosti prohlašují, že jsou fyzickými osobami, jejichž svéprávnost nebyla omezena a že splňují veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a jsou oprávněni tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.

1.4. Smluvní strany prohlašují, že jim není známá žádná překážka, která by jim bránila uzavřít tuto Smlouvu, a proto Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají mezi sebou tuto Smlouvu.

II.
Úvodní ustanovení

2.1. Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební parcelu č. 221 – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s číslem popisným 122 – objekt k bydlení, stavební parcely č. 290/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební parcely č. 291/3 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové parcely č. 5/116 – trvalý travní porost, pozemkové parcely č. 251/21 – orná půda, pozemkové parcely č. 251/25 – orná půda, pozemkové parcely č. 314/5 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 424/21 – orná půda, pozemkové parcely č. 427/3 – orná půda, pozemkové parcely č. 453/4 – zahrada, pozemkové parcely č. 453/26 – zahrada, pozemkové parcely č. 521/21 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/22 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/23 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/24 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/42 – orná půda a pozemkové parcely č. 528/6 – trvalý travní porost, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1623 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec Letohrad a katastrální území Kunčice u Letohradu.

2.2. Dárce prohlašuje, že neexistují žádná omezení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v předchozím odstavci tohoto článku, jako jsou zejména zástavní právo, nájemní právo, vyjma nájemního práva uvedeného v odst. 2.3. tohoto článku Smlouvy, předkupní právo či věcné břemeno, ani jiné právní závady a závazky, že tyto nemovitosti nejsou předmětem žádného sporu, nejsou postiženy výkonem rozhodnutí a že vlastnictví k těmto nemovitostem není zpochybňováno a že si není vědomi toho, že by některá z uvedených skutečností mohla nastat či hrozit.

2.3. Dárce informoval Obdarovaného, že uzavřel nájemní smlouvu s Petrem Kubíčkem, trvale bytem Letohrad, Kunčice 156, předmětem které jsou všechny pozemkové parcely

uvedené v odst. 2.1., vyjma stavební parcely č. 221 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební parcely č. 290/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební parcely č. 291/3 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové parcely č. 453/4 – zahrada a pozemkové parcely č. 453/26 – zahrada v katastrálním území Kunčice u Letohradu. Obdarovaný podpisem této Smlouvy stvrzuje převzetí uvedené nájemní smlouvy od Dárce.

2.4. Dárce prohlašuje, že nemovitosti uvedené v odst. 2.1. tohoto článku Smlouvy nejsou součástí společného jmění manželů.

III.
Předmět převodu

3.1. Dárce daruje touto Smlouvou Obdarovanému stavební parcelu č. 221 – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s číslem popisným 122 – objekt k bydlení, stavební parcelu č. 290/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební parcelu č. 291/3 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkovou parcelu č. 5/116 – trvalý travní porost, pozemkovou parcelu č. 251/21 – orná půda, pozemkovou parcelu č. 251/25 – orná půda, pozemkovou parcelu č. 314/5 – ostatní plocha, pozemkovou parcelu č. 424/21 – orná půda, pozemkovou parcelu č. 427/3 – orná půda, pozemkovou parcelu č. 453/4 – zahrada, pozemkovou parcelu č. 453/26 – zahrada, pozemkovou parcelu č. 521/21 – ostatní plocha, pozemkovou parcelu č. 521/22 – ostatní plocha, pozemkovou parcelu č. 521/23 – ostatní plocha, pozemkovou parcelu č. 521/24 – ostatní plocha, pozemkovou parcelu č. 521/42 – orná půda a pozemkovou parcelu č. 528/6 – trvalý travní porost, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1623 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec Letohrad a katastrální území Kunčice u Letohradu, se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, podle stavu dnešního, jak je oběma stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak je Dárce nebo jeho právní předchůdci dosud užívali nebo k tomu byli oprávněni a Obdarovaný tento dar přijímá a nabývá, jak stojí a leží.

2.2. Obdarovaný prohlašuje, že mu je faktický i právní stav darovaných nemovitostí znám.

IV.
Zřízení služebnosti

4.1. Povinný ze služebnosti zřizuje ve prospěch Oprávněných ze služebnosti a k tíži stavební parcely č. 221 – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s číslem popisným 122 – objekt k bydlení, stavební parcely č. 290/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební parcely č. 291/3 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové parcely č. 5/116 – trvalý travní porost, pozemkové parcely č. 251/21 – orná půda, pozemkové parcely č. 251/25 – orná půda, pozemkové parcely č. 314/5 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 424/21 – orná půda, pozemkové parcely č. 427/3 – orná půda, pozemkové parcely č. 453/4 – zahrada, pozemkové parcely č. 453/26 – zahrada, pozemkové parcely č. 521/21 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/22 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/23 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/24 – ostatní plocha, pozemkové parcely č. 521/42 – orná půda a pozemkové parcely č. 528/6 – trvalý travní porost, které

jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1623 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec Letohrad a katastrální území Kunčice u Letohradu, služebnost doživotního a bezúplatného užívání pro vlastní potřebu a Oprávněni ze služebnosti takto zřízenou služebnost přijímají a každý vlastník shora uvedených nemovitostí je povinen toto právo strpět a umožnit Oprávněným ze služebnosti nerušené užívání těchto nemovitostí, v dále uvedeném rozsahu.

4.2. Oprávněni ze služebnosti jsou oprávněni užívat byt v prvním nadzemním podlaží budovy s číslem popisným 122 – objekt k bydlení a všechny parcely uvedené v odst. 4.1. tohoto článku Smlouvy v obci Letohrad a katastrálním území Kunčice u Letohradu. Uvedený byt v prvním nadzemním podlaží se sestává z kuchyně, tři (3) pokojů, koupelny, WC, kotelny a chodby. Dále jsou Oprávněni ze služebnosti oprávněni užívat garáž a klempířskou dílnu v budově s číslem popisným 122 – objekt k bydlení v obci Letohrad. Společně s Povinným ze služebnosti jsou Oprávněni ze služebnosti oprávněni užívat sklep, půdu, schodiště a chodby v budově s číslem popisným 122 – objekt k bydlení v obci Letohrad.

4.3. Oprávněni ze služebnosti a Povinný ze služebnosti se dohodli, že veškeré náklady na vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné v budově s číslem popisným 122 – objekt k bydlení v obci Letohrad a katastrálním území Kunčice u Letohradu bude hradit Povinný ze služnosti.

4.4. Povinný ze služebnosti bude hradit veškeré náklady spojené s údržbou a opravami budovy s číslem popisným 122 – objekt k bydlení v obci Letohrad a katastrálním území Kunčice u Letohradu.

4.5. Tato služebnost je závazná pro všechny vlastníky nemovitostí uvedených v odst. 4.1. tohoto článku Smlouvy, po dobu života Oprávněných ze služebnosti.

4.6. V případě, že Povinný ze služebnosti převede nemovitosti uvedené v odst. 4.5. tohoto článku, nebo i některou z těchto nemovitostí a nebo jejich část na jiného vlastníka, je povinen do deseti (10) kalendářních dnů ode dne převodu vlastnického práva oznámit Oprávněným ze služebnosti nového vlastníka těchto nemovitostí nebo nemovitosti.

V.
Katastr nemovitostí

5.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, podepsaný Smluvními stranami, podá příslušnému katastrálnímu úřadu Dárce, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy.

5.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení před katastrálním úřadem vzájemnou součinnost tak, aby byl vklad vlastnického práva a práva odpovídající služebnosti do katastru nemovitostí povolen.

5.3. Obdarovaný nabývá vlastnické právo k daru dnem podání návrhu na vkladu do katastru nemovitostí. Právo odpovídající služebnosti nabudou Oprávněni ze služebnosti dnem podáni návrhu na vklad do katastru nemovitosti. Právní účinky vkladu těchto práv vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.4. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky přecházejí na Obdarovaného dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5.5. Smluvní strany přijímají práva a závazky v této Smlouvě uvedené a podle ní lze zapsat vklad na list vlastnictví č. 1623 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec Letohrad a katastrální území Kunčice u Letohradu.

VI.
Závěrečná ustanovení

6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami.

6.2. Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.

6.3. Obdarovaný je synem Dárce a dar je proto osvobozen od daně.

6.4. Náklady na vyhotovení této Smlouvy, návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí hradí Dárce.

6.5. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních. Jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno (1) vyhotovení pro každého účastníka Smlouvy.

6.6. Smluvní strany byly seznámeny s tím, že jejich osobní údaje budou použity pro vyhotovení této Smlouvy a v návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

6.7. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že žádná ze Smluvních stran nejedná v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, měly čas se s jejím obsahem seznámit a případně učinit v obsahu Smlouvy změny a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Letohradě, dne 24.05.2018

František Pacholík	David Pacholík	František Pacholík	Ludmila Pacholíková

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. LADISLAV KLEMENT * 561 51 Letohrad *

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 002324/340-343/2018/V.
Já, níže podepsaný JUDr. Ladislav Klement, advokát se sídlem Letohrad, Václavské náměstí 76, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 03703, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali
1. František Pacholík, nar. 18.03.1957, trvale bytem Letohrad, Kunčice čp. 122, PSČ 561 51, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204320197.
2. David Pacholík, nar. 30.01.1985, trvale bytem Dolní Čermná čp. 366, PSČ 561 53, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 209212109.
3. František Pacholík, nar. 18.03.1957, trvale bytem Letohrad, Kunčice čp. 122, PSČ 561 51, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204320197.
4. Ludmila Pacholíková, nar. 04.05.1959, trvale bytem Letohrad, Kunčice čp. 122, PSČ 561 51, jejíž totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204320196.

V Letohradě, dne 24.05.2018

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. LADISLAV KLEMENT * 561 51 Letohrad *

JUDr. Ladislav Klement
advokát

6

Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
David Pacholík, IČ: 87110385
Kunčice 122
439 88 Letohrad

Hranice dne 12.12.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 496/24-36

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 1623, k.ú. Kunčice u Letohradu.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 07.01.2025 v 10:30 hod se srazem účastníků před objektem č.p. 122, k.ú. Kunčice u Letohradu.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci – rod. rekreace a jejího příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod.

Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček

Digitálně podepsal Zdeněk Vašíček
Datum: 2024.12.12 11:40:12 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Stavebniny DEK, a.s. IČ: 03748600

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 496/24-36 termín ohledání
ID zprávy: 1451829733
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 12. 12. 2024 v 11:42:39

Adresát: David Pacholík - David Pacholík, Kunčice 122, 56151 Letohrad, CZ
ID schránky: ntkay8w
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 496 24 36 Ohledani dům Pacholík p.pdf (150,15 kB)

Události zprávy:

12. 12. 2024 v 11:42:39 EV0: Datová zpráva byla podána.
12. 12. 2024 v 11:42:39 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 496/24-36 termín ohledání
ID zprávy: 1451829750
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 12. 12. 2024 v 11:43:31

Adresát: Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ
ID schránky: 58sv583
Typ schránky: Právnická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 496 24 36 Ohledani dům Pacholík p.pdf (150,15 kB)

Události zprávy:

12. 12. 2024 v 11:43:31 EV0: Datová zpráva byla podána.
12. 12. 2024 v 11:43:31 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.