

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1220-56/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 182 o výměře **2379 m²** zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Vysoké Veselí, č.p. 197, zem.used., stavba stojí na pozemku p.č.: St. 182, pozemek parc. č. 268/1* o výměře 898 m² zahrada, **pozemek parc. č. 268/2** o výměře 240 m² ostatní plocha, **pozemek parc. č. 268/3** o výměře 849 m² zahrada, zapsané na LV č. 872, a **podíl 1/2 : pozemek parc. č. 267** o výměře 217 m² ostatní plocha, zapsané na LV č. 569. Vše pro k.ú. Vysoké Veselí, obec Vysoké Veselí, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 200 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 30 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. st. 182** o výměře **2379 m²** zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Vysoké Veselí, č.p. 197, zem.Used., stavba stojí na pozemku p.č.: St. 182*, **pozemku parc. č. 268/1** o výměře **898 m²** zahrada, **pozemku parc. č. 268/2** o výměře **240 m²** ostatní plocha, **pozemku parc. č. 268/3** o výměře **849 m²** zahrada, zapsané na LV č. 872, a **podílu ve výši 1/2 na: pozemku parc. č. 267** o výměře **217 m²** ostatní plocha, zapsané na LV č. 569. Vše pro k.ú. Vysoké Veselí, obec Vysoké Veselí, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.10. 2020 a 27.4.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná

majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Vysoké Veselí, k.ú. Vysoké Veselí

Adresa nemovité věci: 1. máje 197, 507 03 Vysoké Veselí

Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Fišer, 1. máje 197, 507 03 Vysoké Veselí, LV: 872, podíl 1 / 1

Obec: Vysoké Veselí [573809]

Katastrální území: Vysoké Veselí [788350]

Číslo LV: 872 podíl 1/1

Obec: Vysoké Veselí [573809]

Katastrální území: Vysoké Veselí [788350]

Číslo LV: 569 podíl 1/2

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo za účasti p. Zdeňka Fišera 30.10.2020, šetření k ověření stavu předmětu ocenění resp. k aktualizaci ZP proběhlo 27.4.2022 pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Vysoké Veselí se nachází na jihovýchodním okraji okresu Jičín, cca 16 km od okresního města. Dopravní spojení je po silnicích nižších tříd. Nejbližší železniční stanice ve Smidarech na trati Chlumec n. C.- Jičín. Občanská vybavenost v obci sestává z MÚ, MŠ, ZŠ 1. stupeň, pošty, ordinace lékaře, obchodu, restaurace a hřiště. Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na západním okraji zastavěného území obce, jde o část bývalého areálu zemědělského družstva, v ulici 1. máje. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace a dále po nezpevněném pozemku p.č. 267 ve spoluvlastnictví (podíl 1/2 je součástí ocenění). Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

267 Fišer Zdeněk, 1. máje 197, 50703 Vysoké Veselí 1/2, Grohmanová Alice
Bc., 1. máje 63, 50703 Vysoké Veselí 1/2

270/2 Město Vysoké Veselí, Mírové náměstí 9, 50703 Vysoké Veselí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o částečně podsklepený (s ohledem na vysokou hladinu spodní vody nelze využívat) jednopodlažní objekt se sedlovou střechou a nevyužitým půdním prostorem.

Objekt je uložen na základových pasech s částečnou hydroizolací, obvodové konstrukce jsou zděné (smíšené), stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu nebo s nátěrem, vnitřní omítky částečně vápenné hladké a z části chybí, vnitřní obklady chybí, fasáda vápenocementová (poškozená), dveře dřevěné náplňové, okna v části plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná špaletová, podlahy betonové, s PVC, prkenné a z cementové dlažby, vytápění mobilními přímotopy, el. instalace 230/400 V, v domě je jeden vývod vody, vybavení kuchyně tvoří el. sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří suchý záchod. Jiné konstrukce a vybavení se nevyskytují. Objekt pochází pravděpodobně z počátku minulého století, asi z roku 1910. V roce 1950 byla provedena vestavba koupelny a rozvody vody a kanalizace, v roce 1967 byly zhotoveny rozvody ústředního vytápění, v roce 1990 nové žlaby a svody, v roce 2002 byla osazen el. bojler a v roce 2015 byla vyměněna okna a započata vnitřní rekonstrukce. Část prvků TZB k datu ocenění nefunkční, nebo chybějící. Objekt v rekonstrukci, byly provedeny bourací práce, takže převážná část původně zrekonstruovaných konstrukcí byla odstraněna. V současné době se interiér nachází téměř na úrovni hrubé stavby. Stavebně-technický stav je podprůměrný.

Příslušenství domu tvoří zděné stavby chlévů, stodoly a skladu navazující na obytnou část, které v současné době slouží ke skladování a 2x přístřešek (nosné ocelové sloupy bez opláštění, pultová střecha). Objekt využíván vlastníkem k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup přes pozemek p.č. 267, podíl 1/2 předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo zákonné, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišer Zdeněk

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Objekt v rekonstrukci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělská usedlost č.p. 197
2. Zemědělská stavba
3. Pozemky
4. Pozemek podíl 1/2

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Zemědělská usedlost č.p. 197
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Zemědělská stavba
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky vč. podílu 1/2
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Zemědělská usedlost č.p. 197

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělská usedlost
Adresa předmětu ocenění:	1. máje 197 507 03 Vysoké Veselí
LV:	872
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Vysoké Veselí
Katastrální území:	Vysoké Veselí
Počet obyvatel:	866
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 411,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 397,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,719$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,899$

1. Zemědělská usedlost č.p. 197

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: nemá podkroví
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	120,00	2,60 m
120,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	400*3,0 =	1 200,00
Z	2. NP	400*1,5 =	600,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 800,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 88,19
 Koeficient vybavení K₄: **0,8819**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8819
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 111,48
Plná cena: 1 800,00 m ³ * 5 111,48 Kč/m ³	=	9 200 664,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 172 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 172 = 65,1 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 65,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,349
Koeficient pp	=	3 211 031,74 Kč
Cena stavby CS	*	0,899
	=	2 886 717,53 Kč

Zemědělská usedlost č.p. 197 - zjištěná cena = **2 886 717,53 Kč**

2. Zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23		
Základní cena:	=	200 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K _i :	*	1,000
Upravená cena	=	200 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= **100 000,- Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,899$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,899 = 0,899$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	397,-	0,899		356,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 182	2 379	356,90	849 065,10
Stavební pozemek - celkem			2 379		849 065,10

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	268/3	30900	849	18,08		18,08	15 349,92
zahrada	268/1	30900	898	18,08		18,08	16 235,84

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6
 Celkem: 1 747 m² **31 585,76**

Jiný pozemek oceněný 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	397,-	0,04				15,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	268/2	240	15,88		3 811,20
Jiný pozemek - celkem				240		3 811,20

Pozemky - zjištěná cena celkem = 884 462,06 Kč

4. Pozemek podíl 1/2

Ocenění

Jiný pozemek oceněný 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	397,-	0,04				15,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	267	217	15,88		3 445,96
Jiný pozemek - celkem				217		3 445,96

Pozemek podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 3 445,96 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemek podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = 1 722,98 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 197

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	120,00	2,60 m
120,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	400*3,0 =	1 200,00
Z	2. NP	400*1,5 =	600,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 800,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,19

Koeficient vybavení K₄: 0,8819

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8819
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 111,48
Plná cena: 1 800,00 m ³ * 5 111,48 Kč/m ³	=	9 200 664,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 172 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 172 = 65,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 65,1 % / 100)

* 0,349

Zemědělská usedlost č.p. 197 - zjištěná cena

= **3 211 031,74 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 200 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i:

* 1,000

Upravená cena

= **200 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

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

* 0,500

Zemědělská stavba - zjištěná cena

= **100 000,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky vč. podílu 1/2

Porovnávací metoda

Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace a dále po nezpevněném pozemku p.č. 267 ve spoluvlastnictví. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod zemního plynu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 300 - 1400,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m² u st. 182 a 400,-Kč/m² u ostatních pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	268/3	849	400,00		339 600
ostatní plocha	268/2	240	400,00		96 000
zahrada	268/1	898	400,00		359 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 182	2 379	1 000,00		2 379 000
ostatní plocha	267	217	400,00	1 / 2	43 400
Celková výměra pozemků		4 583	Hodnota pozemků celkem		3 217 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. Zemědělská usedlost č.p. 197

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	120,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 800,00 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Plocha pozemku:	4 583,00 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Kozojídky, Vinary, okres Hradec Králové	
Popis:	Prodej rodinného domu - usedlosti na okraji obce Kozojídky u Vinar. Obec se nachází 20 km od Jičína, 10 km od Nového Bydžova. Jedná se o budovu s obytnou částí, 2 chlévy, špýchar, kurník, garáž. Obytná část se sestává ze vstupní verandy, kuchyně, 4 obytných místností, samostatného WC, koupelny s vanou a spíží. Rozsáhlá půda vhodná k vestavbě několika místností. V roce 2011 proběhla výměna střešní krytiny. Veškeré inženýrské sítě zavedeny: elektřina, přívod plynu (vytápění lokální plynové), septik s napojením na veřejnou kanalizaci, vlastní studna, možnost připojení veřejné vody. K nemovitosti náleží rozsáhlý pozemek o výměře 3521 m ² s možností jednání o odkupu dalšího přilehlého pozemku. Pozemky jsou vhodné k chovu hospodářských zvířat či pěstování.	
Podlaží:	1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	3 521,00 m ²	
Užitná plocha:	200,00 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	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Lepší technický stav.	
Cena k 15.1.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 400 000 Kč	0,95	3 230 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Chotělice, Smidary, okres Hradec Králové	
Popis:	Rodinný dům 2+kk o podlahové ploše 64,82 m ² , který se nachází v malebné obci Chotělice u Smidar. Dům disponuje obývacím pokojem s kuchyňským koutem, prostorným pokojem u kterého si nový majitel může vybudovat jeden menší pokoj nebo šatnu, koupelnou s vanou a toaletou. Vytápění je krbovými kamny s výměníkem. Celková plocha parcely je 2196 m ² na které je rozestavěný patrový zahradní domek, chlív a prostorná garáž. Kousek od domu je autobusová zastávka. Veškerá občanská vybavenost se nachází v pouze 1,5 km vzdálených Smidarech.	
Podlaží:	1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	2 196,00 m ²	
Užitná plocha:	64,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: INEM.cz</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	K rekonstrukci.	
Cena k 6.12.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 648 000 Kč	1,00	2 648 000 Kč

Název:	Objekt fary	
Lokalita:	Chomutice, okres Jičín	
Popis:	Bývalá fara s hospodářským zázemím v obci Chomutice, 16 km od Jičína. V 1. PP se nachází schodiště a sklepní místnost. V 1. NP se nacházejí 3 obytné místnosti, chodba a bytová jednotka 2+kk sestávající z chodby, obytného pokoje, obytného pokoje s kuchyňským koutem, koupelny a WC. Na obytnou část navazují hospodářské místnosti. Podkroví domu je stavebně nevyužité. Na pozemku je samostatně stojící hospodářská stavba – stodola . K dispozici elektrina, obecní voda a kanalizace. Vytápění lokální elektrické a na tuhá paliva. Stavební parcely o výměře 1.760 m ² , zahrady a ostatní pozemky o výměře 2.522 m ² .	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	1 760,00 m ²	
Užitná plocha:	140,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: INEM.cz</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Po částečné rekonstrukci.	
Cena k 3.5.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena

3 900 000 Kč	0,95	3 705 000 Kč
--------------	------	---------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	2 648 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 194 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 705 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 194 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 194 333 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělská usedlost č.p. 197	2 886 717,50 Kč
2. Zemědělská stavba	100 000,- Kč
3. Pozemky	884 462,10 Kč
4. Pozemek podíl 1/2	1 723,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 872 902,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 872 900,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátdvatisícdevětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
3 872 900 Kč
slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátdvatisícdevětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Zemědělská usedlost č.p. 197	3 211 031,70 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zemědělská stavba	100 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky vč. podílu 1/2	3 217 200,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Zemědělská usedlost č.p. 197	3 194 333,- Kč

Porovnávací hodnota	3 194 333 Kč
Věcná hodnota	6 528 232 Kč
z toho hodnota pozemku	3 217 200 Kč

Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků
- + k dispozici inž. sítě

Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- sousedství zemědělského areálu

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 200 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD, zemědělských usedlostí nebo objektů k bydlení v obci Vysoké Veselí a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Jičíně. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. st. 182** o výměře **2379 m²** zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Vysoké Veselí, č.p. 197, zem.Used., stavba stojí na pozemku p.č.: St. 182,* **pozemku parc. č. 268/1** o výměře 898 m² zahrada, **pozemku parc. č. 268/2** o výměře 240 m² ostatní plocha, **pozemku parc. č. 268/3** o výměře 849 m² zahrada, zapsané na LV č. 872, a **podílu ve výši 1/2 na: pozemku parc. č. 267** o výměře 217 m² ostatní plocha, zapsané na LV č. 569. Vše pro k.ú. Vysoké Veselí, obec Vysoké Veselí, okres Jičín, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

3 200 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Jan Mikloško, Miroslav Sabl, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1220-56/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 9.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

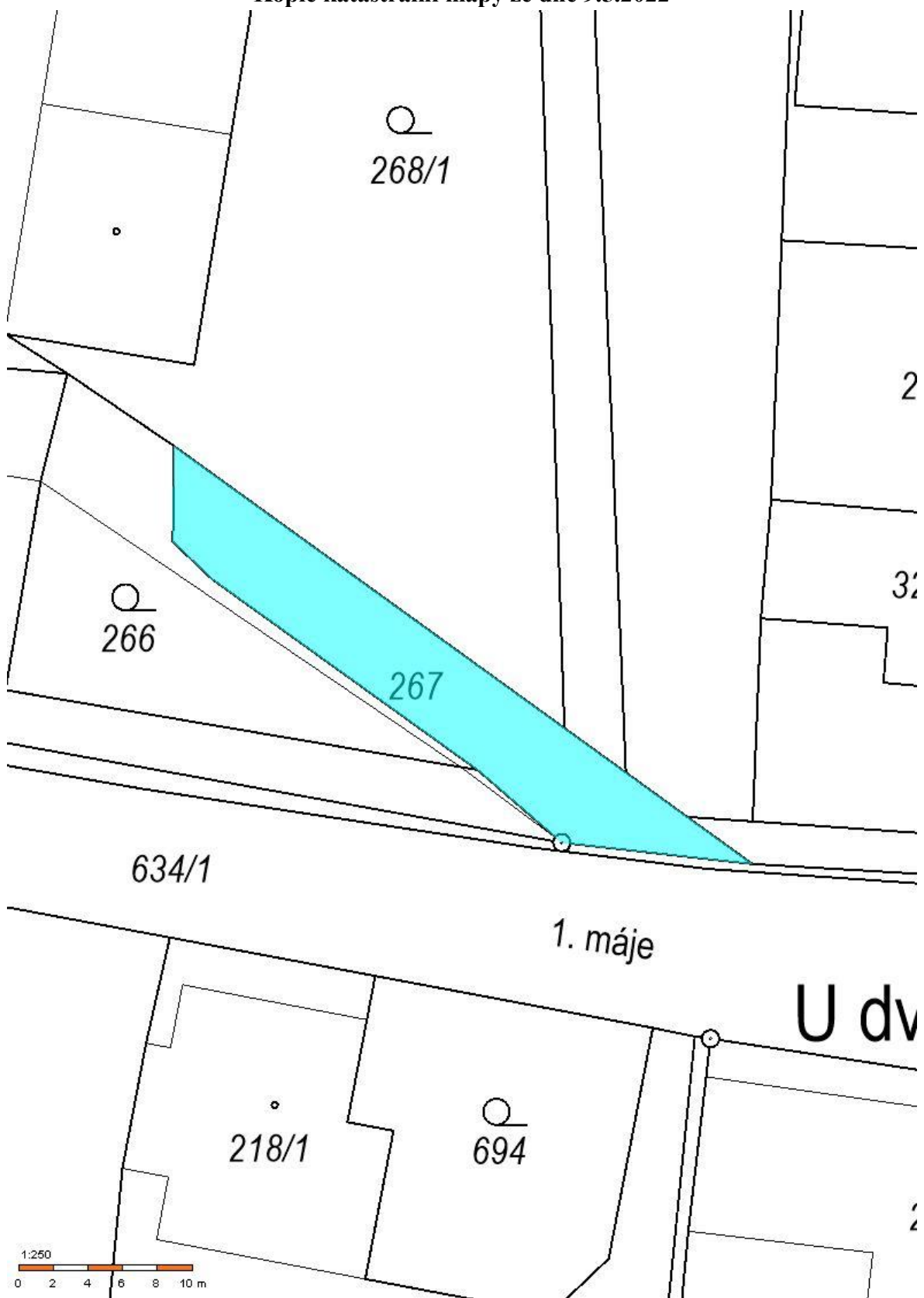
KATASTRÁLNÍ MAPA LV č. 569	2
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2022



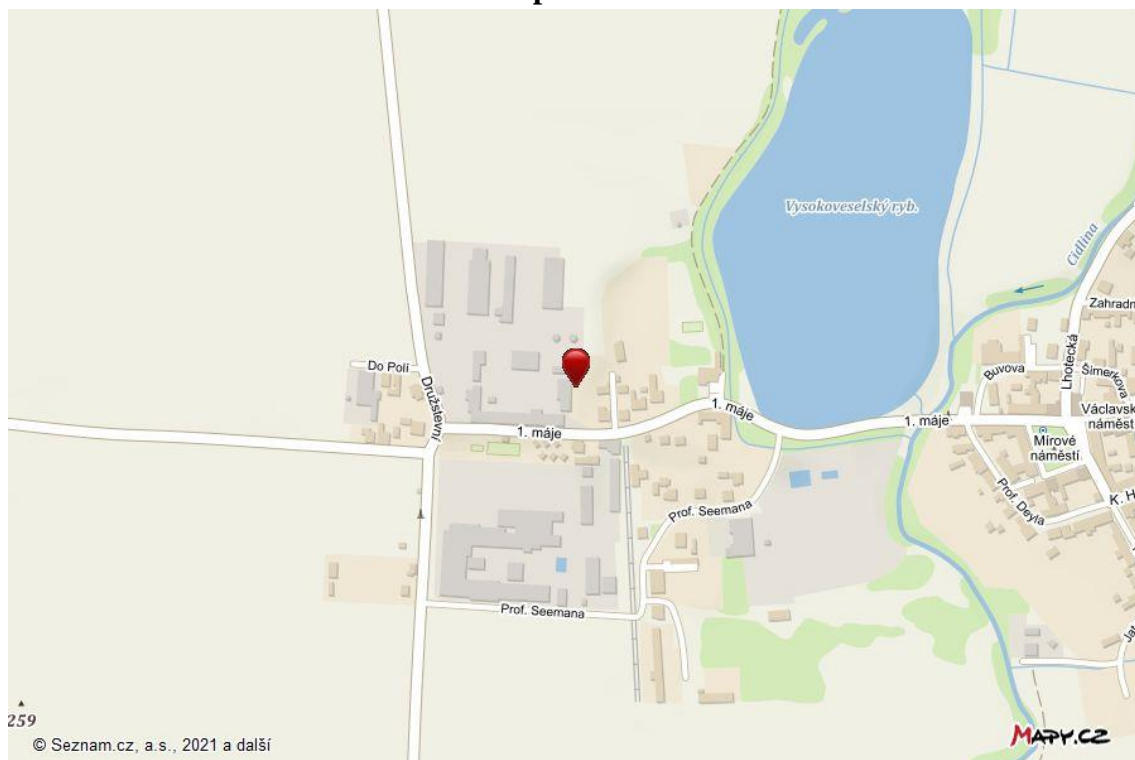
Pozemky LV č. 872 v k.ú. č. 788350 podíl 1/1

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2022



Pozemek p.č. 267 v k.ú. č. 788350 podíl 1/2

Mapa oblasti



Mapa obce

