ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

číslo položky: 32/269/2023

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na **LV č. 33 a 748** u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, pro **obec Pecka, katastrální území Lhota u Pecky**. Jedná se o pozemek parc. č. st. 8, jehož součástí je stavba rodinného domu užívaného pro rekreační účely č. p. 337, a dále pozemky parc. č. 39/1, 40, 347/13 a 33.

Ocenění je provedeno **tržní hodnotou** (cenou obvyklou v čase a místě) k datu místního šetření, tj. **k 12. 6. 2023**.

Zhotovitel:	**Ing. Bc. Lukáš Hrubý**	
Adresa:	Víchová nad Jizerou 120, 512 41 Víchová nad Jizerou	
IČ: 08662037	telefon: 775 058 087	e-mail: odhadcehruby@seznam.cz

Zadavatel:	**Oldřich Knap**
Adresa:	Národní 371/29, 460 08 Liberec VIII - Dolní Hanychov

TRŽNÍ HODNOTA	**7 120 000 Kč**

Počet stran: 39

Podle stavu ke dni: 12. 06. 2023

Vyhotoveno: Ve Víchové nad Jizerou 23. 6. 2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Ocenění je provedeno pro účely prodeje nemovitosti/spoluvlastnického vypořádání.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je vypracováno v souladu s Metodickým pokynem pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí České komory odhadců majetku a IOM VŠE Praha. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Mezinárodních oceňovacích standardech – IVS a Evropských oceňovacích standardech TEGoVA.

Vymezení pojmu obvyklá cena

Dle zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 492: *Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*

Stěžejními předpisy v oblasti oceňování nemovitostí respektive majetku jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). K 1. 1. 2021 doznaly uvedené předpisy vlivem zákona č. 237/2020 Sb. (kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony) poměrně zásadních změn (především ocenění tržní hodnotou, postup určení ceny obvyklé, postup určení tržní hodnoty, ale mění se i v některých dalších částech). Pro přehlednost jsou níže uvedené nejdůležitější pasáže zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (platný k datu ocenění) § 2:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) ***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****.*

(3) 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.

(4) ***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.

(5) 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.

Výše uvedené podrobněji rozvádí oceňovací vyhláška, vzhledem k velkému rozsahu je na ni na tomto místě pouze odkázáno, a to především na §1a (určení obvyklé ceny) a §1b (určení tržní hodnoty).

Vzhledem k povaze ocenění a účelu tohoto odhadu (odhad tržní hodnoty) bude provedeno tržní ocenění na základě ***metody porovnávací***, a to v souladu s § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a jeho prováděcího předpisu. Vzhledem k tomu, že pro zjištění tržní hodnoty nelze v tomto případě použít výhradně ceny sjednané, ale jsou využívány i nabídkové ceny z realitní inzerce, nelze v tomto případě určit cenu obvyklou dle § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku, a jsou tak nemovité věci oceněny ***tržní hodnotou***. Vzhledem k zákonné povinnosti byla také stanovena cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky (neodpovídá tržní hodnotě nemovitosti).

Metoda porovnávací stanovuje hodnotu pomocí analýzy prodejů srovnatelných majetků v nedávném období a je založena na předpokladu, že informovaný kupec by nezaplatil za majetek více, než jsou náklady na pořízení jiného majetku se stejnou využitelností.

Základním předpokladem pro aplikaci porovnávací metody je vybrat ty nemovitosti, které jsou podobné nemovitostem oceňovaným. Nalezení vhodných vzorků obdobných (porovnávaných) nemovitostí je prováděno na základě vlastní analýzy trhu nemovitostí a jeho vyhodnocení. Jako podkladová data byly použity především údaje získané z evidence katastru nemovitostí (data veřejného nahlížení a dálkového přístupu, kopie kupních smluv ze sbírky listin) a z databáze realitní inzerce INEM (tj. objektů prodávaných za cenu tržní). Primárně jsou využívány obdobné vzorky přímo z dané lokality, v případě nedostupnosti takovýchto dat jsou využity vzorky z obdobných lokalit v okolí (zohledněno v příslušném koeficientu podobnosti). Primárně jsou využívány vzorky, u kterých proběhl jejich prodej v nedávné době (tj. v ideálním případě do 6 měsíců od data ocenění, akceptovat však lze i období 1 roku), v případě nedostatku takovýchto dat (případně z jiného důvodu) mohou být použity i vzorky starší (se zohledněním v příslušném koeficientu podobnosti). Primárně jsou využívány vzorky, u kterých byly zjištěny z příslušných smluv skutečně realizované kupní ceny, v případě nedostatku takovýchto dat mohou být využity vzorky z realitní inzerce (se zohledněním v příslušném koeficientu zdroje). Bližší informace – viz popis jednotlivých nemovitostí.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci (viz níže a výpisy z LV v příloze tohoto vyjádření) a to *se všemi součástmi a příslušenstvím*.

Součást věci *je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Například u pozemku je to rostlinstvo na něm vysázené, stavba stojící na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, u bytů to jsou podlahové krytiny, vytápění, vnitřní instalace, kuchyňská linka, vestavěné skříně apod..*

Příslušenství věci *je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Například u bytu je příslušenstvím sklep či komora umístěná mimo byt, u rodinných domů to jsou studny, septiky, oplocení nebo-li vše, co je funkčně spjato s nemovitostí.*

Vybavení *je například nábytek. Na rozdíl od součástí a příslušenství nedochází při prodeji nemovitosti k automatickému převodu vlastnického práva k vybavení, které se v prodávané*

nemovitosti nachází. ***Vybavení oceňovaných nemovitostí není předmětem ocenění.***

NÁLEZ

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází ve Lhotě u Pecky, části Městyse Pecka. Nachází se na obou březích podél potoka Brodku přitékajícího od Staňkova a těsně přiléhá k posledním domkům severovýchodního okraje Pecky. Dominantou Městyse je především Hrad Pecka vystavěný počátkem 14. stol., spojený mj. s osobami Kryštofa Haranta z Polžic a Bezdružic a Albrechta z Valdštejna, v obci lze nalézt i další dochované kulturní památky včetně řady roubených chalup reprezentujících lidové stavitelství v regionu. Městys má okolo 870 obyvatel, spolu se spádovými obcemi (7) cca 1 300 obyvatel. V současnosti se v obci nachází základní občanská vybavenost (základní a mateřská škola, pošta, knihovna, římskokatolický farní úřad, ordinace praktického lékaře, obchody, dům s pečovatelskou službou, kemp s koupalištěm). Obec je autobusově obsluhována, nejbližší železniční stanice se nachází v cca 4 km vzdálené Borovnici. Silniční spojení s okolními obcemi je zajištěno komunikacemi II. a III. třídy. Pecka bývá nazývána pro svou polohu v malebné členité krajině perlou Podkrkonoší. Vedle renesančně upraveného hradu patří mezi hlavní přednosti obce jedinečný krajinný reliéf, okolí je mírně kopcovité s lesnatým terénem.

Oceňovaná nemovitost se často objevuje na propagačních materiálech Městyse Pecka (pohlednice, webové stránky).

Adresa

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Pecka, k.ú. Lhota u Pecky
Adresa nemovité věci: Pecka 337, 507 82 Pecka

Vlastnické a evidenční údaje

Viz přiložené výpisy z listu vlastnictví katastru nemovitostí.

Podklady

Ze strany objednatele ocenění a jeho rodinných příslušníků byly poskytnuty základní údaje k předmětu ocenění. Stavební dokumentace ke stavbě není dochována. Vedle podaných informací byla v elektronické podobě předána dokumentace týkající se umístění inženýrských sítí na pozemku parc. č. 39/1, další podklady nebyla ze strany objednatele ocenění doloženy.

Místní šetření oceňovaných nemovitých věcí bylo provedeno dne 12. 6. 2023.

Dále jsou vlastní činností odhadce při vypracování ocenění využívány následující podklady a zdroje:

LEGISLATIVA

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

METODIKA

Metodický pokyn pro tržní/netržní oceňování nemovitostí (ČKOM, akt. duben 2017), Mezinárodní oceňovací standardy IVS, Evropské oceňovací standardy EVS

LITERATURA

ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-776-7.

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.

ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.

ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí: výnosový přístup : textová část - cvičení. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1525-0.

VITÁSEK, Stanislav a Renáta SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. Rozpočtování staveb. Praha: Dashöfer, [2018]. ISBN 978-80-87963-76-0.

ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.

HANÁK, Jakub, Kristýna KUHROVÁ a Jan SEDLÁČEK. Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-628-1.

LACINÝ, Jan, Antonín SVOBODA a Bohumír NOSEK. Oceňování obytných a menších hospodářských staveb odhadem. Praha: Státní nakladatelství technické literatury, 1965.

ONLINE ZDROJE

Katastr nemovitostí – veřejné nahlížení, dálkový přístup (online dostupné na www.cuzk.cz)

Databáze realitní inzerce INEM, online dostupné na www.inem.cz

České stavební standardy – dostupné online na www.stavebnistandardy.cz

Údaje z evidencí Českého statistického úřadu – dostupné online na www.czso.cz

Veřejné údaje zveřejněné na obecních internetových stránkách, úřední desce příslušné obce

Územní plán obce, ve které se nachází oceňovaná nemovitost

Mapové aplikace (mapy.cz, maps.google.com)

Povodňové mapy, Česká asociace pojišťoven ČAP, dostupné z www.cap.cz

Registr zemědělské půdy LPIS, dostupné online na www.szif.cz

Lesní hospodářské osnovy, dostupné na www.uhul.cz

Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 12. 6. 2023.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

347/16 Městys Pecka, č. p. 2, 507 82 Pecka
347/16 Městys Pecka, č. p. 2, 507 82 Pecka

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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: Zadní přístavba a garáž nejsou zapsány/zakresleny v evidenci katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena. Údaje zapsané v katastru nemovitostí odpovídají skutečnému stavu.

Celkový popis nemovité věci

Identifikace, údaje z katastru nemovitostí, prostorové vymezení a uspořádání

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 33 a 748 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, pro obec Pecka, katastrální území Lhota u Pecky. Jedná se o pozemek parc. č. st. 8, jehož součástí je stavba rodinného domu užívaného pro rekreační účely č. p. 337, a dále pozemky parc. č. 39/1, 40, 347/13 - vše zapsáno na LV č. 33, a dále pozemek parc. č. 33 zapsaný na LV č. 748 (viz přiložené výpisy z katastru nemovitostí).

Ocenění je provedeno tržní hodnotou/cenou obvyklou v čase a místě v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, vše ve znění předpisů platných k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13 a 33 jsou považovány za jeden funkční celek a jsou tak oceněny souhrnnou hodnotou, na základě zadání objednatele ocenění je pozemek parc. č. 39/1 (stavební pozemek) oceněn samostatně.

Popis oceňovaných nemovitostí, skutečný stav

Stěžejní částí ocenění je soubor nemovitostí v jednotném funkční celku se stavbou č. p. 337. Dle evidence se jedná o rodinný dům, reálně je stavba užívána jako objekt pro rodinnou rekreaci. Jedná se o samostatně stojící stavbu s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím, s částečným podsklepením (malý sklep). Jedná se o typickou podkrkonošskou poloroubenou stavbu původně rozdělenou na obytnou a hospodářskou část s pozdější přístavbou v zadní (jihozápadní) části objektu. Stavba je smíšené konstrukce - jihovýchodní část je zděná (pravděpodobně smíšené zdivo), druhá polovina roubená, základy a podezdívka jsou kamenné pískovcové. Stáří stavby není známé, odhadováno je na 150-200 let, od té doby prošla stavba několika rekonstrukcemi a současný stav lze označit vzhledem ke stáří za nadprůměrně dobrý oproti obdobným objektům. Okolo objektu je provedena hydroizolace s drenáží. Střecha je sedlová (jihozápadní strana rozdělena na části s mírnějším a strmějším sklonem v návaznosti na dispozici stavby pod ní a její rozdílné šířky), krov dřevěný, krytina eternitové šablony s dřevěným prkenným podbitím. Standardní žlábky a svody z (barveného) pozinku. Komín zděný, vnitřní část částečně obložena. Ve štítech se nachází dřevěná lomenice. Stropy jsou dřevěné trámové s prkenným záklopem/zděné klenbové/ŽB. Podkroví zatepleno a obloženo dřevěnými palubkami. Okna dřevěná špaletová, ve zděné části I. NP kamenné venkovní parapety, vstupní i interiérové dveře dřevěné (plné/prosklené). Podlahy dle účelu užití dřevěné parkety, dlažba, beton. Stěny omítané, případně dřevěné palubkové obložení. Osvětlení převážně lustry. Schodiště propojující I. NP s podkrovím dřevěné strmé bez podstupnic, se dřevěným zábradlím. Vstup do objektu zvýšený (postupně se zvyšující přístupový dlážděný chodník, bez schodiště). V I. NP se nachází samostatné splachovací WC a koupelna s vanou a umyvadlem, povrchy podlah dlážba, stěny obloženy keramickými dlaždicemi. Ve druhé koupelně v podkroví se nachází splachovací WC, vana a umyvadlo, podlaha je dlážděná a koupelna je obložená obkladem. Výška obytných prostor v objektu se pohybuje v rozmezí 2,1 - 2,25 m.

V úrovni I. PP se nachází malý kamenný klenutý sklep (7,6 m^2), větraný, ve velmi dobrém stavu oproti obdobným prostorům u obdobných objektů, který je přístupný po kamenném schodišti z centrální chodby I. nadzemního podlaží. Dále se v úrovni I. PP nachází garáž - v současnosti užívaná jako skladovací prostor (15,4 m^2) s betonovou podlahou a ŽB stropem, vrata dřevěná dvoukřídlá ručně otevíravá. V I. nadzemním podlaží se nachází hlavní obytná místnost „senice" (23,5 m^2), pokoj (17,2 m^2), (bývalá černá) komora (7,2 m^2), chodba/předsíň (12,7+1,8 m^2), pokoj (9,8 m^2), koupelna (3,5 m^2) a WC (1,7 m^2). Dále se v úrovni I. NP nachází „stodola/dílna" (15,8 m^2) - skladovací prostor s betonovou podlahou, roubenými stěnami a prkenným stropem. Na jihozápadní straně roubené části objektu se nachází krytá pavlač (5,4 m^2) s dřevěnými zdobenými sloupky a zábradlím. Nad prostorem garáže se nachází otevřená terasa (22 m^2). V podkroví se nachází nad prostorem schodiště podesta (20,8 m^2), pokoj (20,5 m^2), průchozí „mezipokoj" (29,5

m^2), pokoj (18,6 m^2) a koupelna 3,5 m^2. Nad podkrovím se nachází půdní odkládací prostor s nízkou výškou (1,2 m světlá výška po vnitřní stranu hřebene střechy). Celkový užitný prostor objektu je 236,5 m^2. Obytná plocha objektu je 139,9 m^2.

Objekt je napojen na vodovodní řad a kanalizaci městyse, na elektrickou síť a disponuje plynovou přípojkou. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vytápění lokální - kamny na tuhá paliva (sporáková kamna v hlavní světnici a kachlová pec ve vedlejším pokoji s přikládáním z chodby) a elektrickými přímotopy.

V rámci ocenění objektu nebyl předložen statický posudek nosných konstrukcí, nicméně v rámci místního šetření nebyly na objektu shledány viditelné poruchy statického rázu ohrožující nebo ovlivňující stabilitu a spolehlivost nosných konstrukcí budovy a je tak v rámci oceňovacího procesu předpokládán stav nemovitosti bez závažných vad a poruch objektu.

Nemovitost se jeví v dobrém technickém stavu, je udržovaná, stav nadprůměrný oproti stáří objektu. Stav a provedení stavby jsou zachyceny na fotodokumentaci z místního šetření ze dne 12. 6. 2023 - viz přiložená fotodokumentace v přílohách tohoto ocenění.

Stavba se zahradou se nachází v mírném, severovýchodně orientovaném, svahu, severovýchodní okapovou stranou přiléhá k místní komunikaci - z této strany je oplocen dřevěným plotem s kovovými sloupky a kamennou podezdívkou. Pozemek pokryt travním porostem se zahradními úpravami - okrasná skalka, kamenné chodníčky a zpevněné plochy, okrasné a ovocné dřeviny. K zadní straně objektu přiléhá zpevněná rekreační plocha s udírnou. Celková plocha pozemků náležejících do jednotného funkčního celku se stavbou č. p. 337 vyjma pozemku parc. č. st. 8 zastavěného touto stavbou je 626 m^2.

Samostatnou součástí ocenění je pozemek parc. č. 39/1, v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku orná půda o výměře 1 399 m^2, reálně je pozemek pokryt travním porostem. Pozemek je udržovaný intenzivní sečí, prostý dřevin a ruderální či jiné plevelné vegetace, dle jednotné evidence zemědělské půdy LPIS není pozemek zemědělsky obhospodařován. Přípojky inženýrských sítí nejsou zbudovány, nicméně inženýrské sítě vedou na základě zřízených věcných břemen po předmětném pozemku (vodovod, kanalizace) či v jeho blízkosti (elektrické vedení, plynovod). Jedná se o pozemek stavební - viz části níže týkající se stavu dle územního plánu a přístupových podmínek k pozemkům.

Z obou objektů je omezený výhled na centrum Městyse Pecka (kostel) a hrad Pecka (obytné prostory stavby č. p. 337 orientovány převážně na protější stranu, hrad Pecka z této pohledové strany převážně zakryt vzrostlými dřevinami).

<u>Územní plán, ochranná pásma a jiná omezení</u>
Dle územního plánu Městyse Pecka ve znění platném k datu ocenění se pozemek nachází ve stabilizovaných plochách bydlení s vymezením „bydlení v rodinných domech městské a příměstské" (BI).

Dle ÚP platí pro plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské následující podmínky využití území:

Hlavní využití:
- bydlení

Přípustné využití:
- rodinná rekreace,
- občanské vybavení (vyjma hřbitova),
- výroba a skladování,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň,

- dopravní a technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- vodohospodářské využití,
- zemědělské využití.

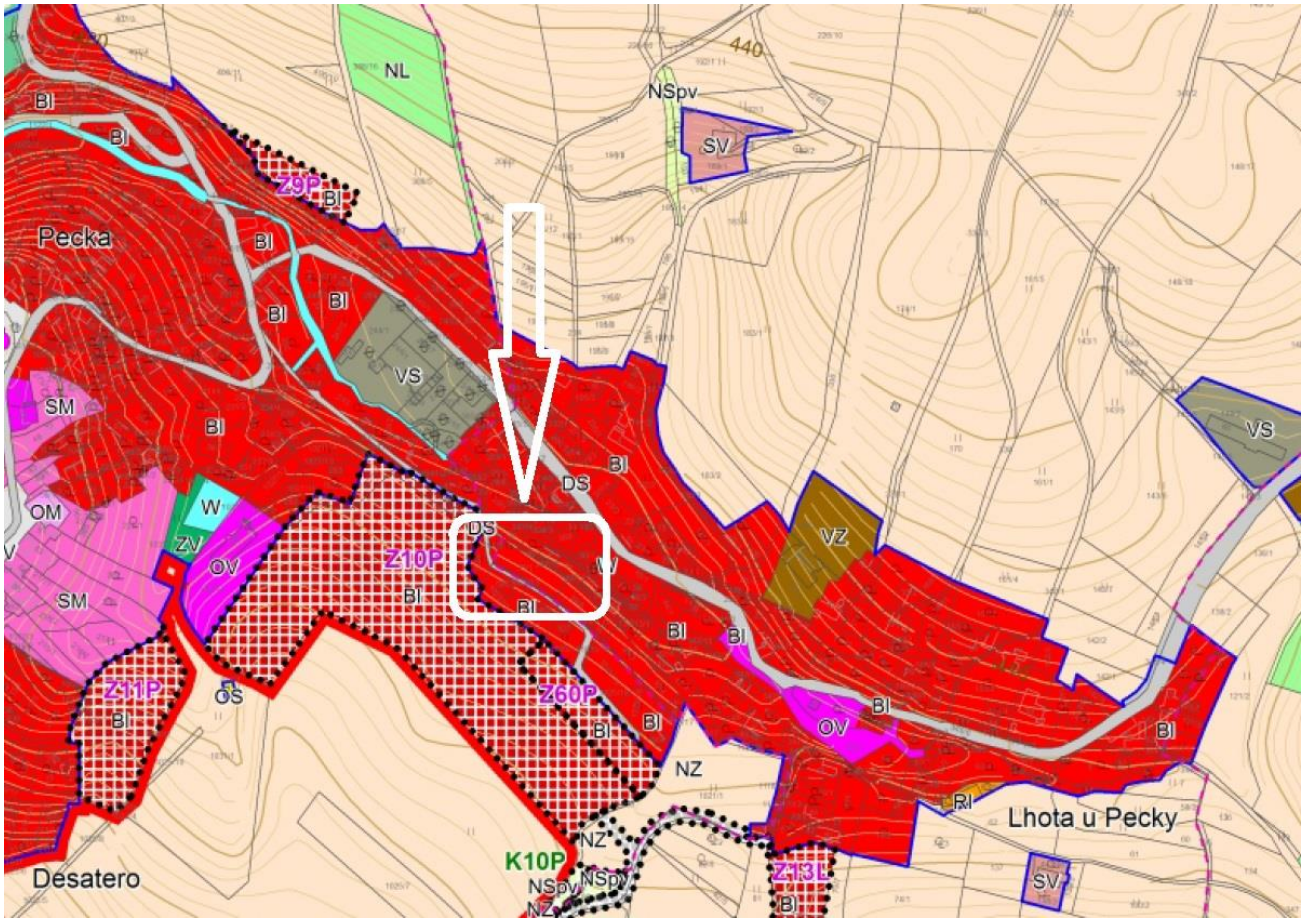
Nepřípustné využití:
- stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití
- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:
Na podporu stanovené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a pro podporu ochrany a rozvoje hodnot území se stanovují, v členění dle ploch či jejich skupin, tyto podmínky:
- při využití ploch zasahujících do památkové zóny a OP hradu Pecka směřovat k funkčnímu, technickému, estetickému a společenskému zhodnocení území,
- do přípravy realizace jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do sídla a krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat krajinný ráz, charakter a strukturu zástavby, výškovou hladinu okolní zástavby, harmonické měřítko, výhledy a průhledy) a navrhnout ozelenění,
- nepřipouštět výstavbu bytových a řadových rodinných domů,
- rozmezí výměry stavebních pozemků v plochách BI se stanovuje 1 000 – 2 000 m^2 (v plochách Z2P, Z11P a Z13L 2 900 – 4 500 m^2), v plochách SM se stanovuje 1 000 – 2 000 m^2, v plochách SV se stanovuje 2 000 – 3 000 m^2, (v ploše Z17S 2 500 – 3 000 m^2, v plochách RI se stanovuje 500 – 1 000 m^2; v zastavitelných plochách menších než spodní hranice rozmezí se připouští vymezení nejvýše jednoho stavebního pozemku,
- intenzita využití stavebních pozemků v plochách BI se stanovuje max. 50 %, v plochách SM se stanovuje max. 60 %, v plochách SV se stanovuje max. 40 %, v plochách RI se stanovuje max. 30 %, v plochách RH se stanovuje max. 50 %, v plochách VZ a VS se stanovuje max. 70 %,
- plochy změn s funkčním využitím bydlení a rekreace vymezené v návaznosti na plochy dopravní infrastruktury (silnice III. třídy) jsou podmíněně vhodné pro toto funkční využití do doby průkazu naplnění hygienických limitů hluku z provozu na těchto plochách, a to v chráněném venkovním prostoru a v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb v denní i noční době,
- v plochách zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa se nepřipouští žádné stavby ani oplocení blíže k okraji lesa, než je průměrná mýtní výška lesního porostu,
- vedení technické infrastruktury umisťovat přednostně pod zem,
- v ZÚ a v zastavitelných plochách se na střechách budov nevylučuje umisťování systémů využívajících sluneční energii, vyjma území OP hradu Pecka,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním krajinné zeleně.

Oceňovaný pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Zobrazení předmětné lokality oceňovaných pozemků na hlavním výkresu územního plánu obce:



<u>Přístup k pozemkům</u>
Oceňované nemovitosti (soubor nemovitostí v jednotném funkčním celku s č. p. 337 a pozemek parc. č. 39/1) jsou přístupné z veřejných komunikací ve vlastnictví Městyse Pecka, jedná se o místní komunikace se zpevněným povrchem. Oceňované nemovitosti přiléhají k těmto komunikacím.

<u>Věcná práva zatěžující nemovitost/sloužící ve prospěch nemovitosti (věcná břemena apod.)</u>
Dle evidence katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno práva zřízení, vedení, provozování, údržby a oprav kanalizace a věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě kanalizace - oboje s povinností k parcele č. 39/1 (viz přiložený výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 33. Jedná se o běžně vymezovaná věcná břemena bez negativního vlivu na hodnotu nemovitostí, ke kterým je vymezené věcné břemeno vázáno.

<u>Zapsané způsoby ochrany</u>
Oceňované nemovité věci se nachází v „ochranném pásmu nemovité kulturní památky, památkové zóny, památkové rezervace nebo nemovité národní kulturní památky". Pozemky parc. č. 39/1, 40 a 33 jsou součástí zemědělského půdního fondu.

Stav předmětů ocenění je zachycen na pořízené fotodokumentace z místního šetření proběhlého dne 12. 6. 2023 - viz přílohy.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba č. p. 337
2. Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13, 33
   2.1. Oceňované pozemky
   2.2. Porosty na pozemcích
3. Pozemek parc. č. 39/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
   1.1. Stavební pozemek parc. č. 39/1
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Soubor nemovitostí objektu č. p. 337 (jednotný funkční celek)

OCEŇOVACÍ ANALÝZA

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Pecka 337 507 82 Pecka
LV:	33
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Pecka
Katastrální území:	Lhota u Pecky
Počet obyvatel:	1 292

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 744,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **646,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

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

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

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,040**

1. Stavba č. p. 337

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 228,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m^2]
I. PP, základy:	16*8,6	=	137,60 m^2
	5,7*2,3	=	13,11 m^2
	6*3,3	=	19,80 m^2
I. NP:	11*9,7	=	106,70 m^2
	6,3*6,9	=	43,47 m^2
Podkroví + zastřešení:	11*9,7	=	106,70 m^2
	6,3*7,7	=	48,51 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. PP, základy:	137,60 m^2	1,90 m
	13,11 m^2	1,90 m
	19,80 m^2	3,20 m
I. NP:	106,70 m^2	2,60 m
	43,47 m^2	2,60 m
Podkroví + zastřešení:	106,70 m^2	2,30 m
	48,51 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
I. PP, základy:	(16*8,6)*(1,90)	=	261,44 m^3
	(5,7*2,3)*(1,90)	=	24,91 m^3

	(6*3,3)*(3,20)	=	63,36 m^3
I. NP:	(11*9,7)*(2,60)	=	277,42 m^3
	(6,3*6,9)*(2,60)	=	113,02 m^3
Podkroví + zastřešení:	(11*9,7)*(2,30)	=	245,41 m^3
	(6,3*7,7)*(2,30)	=	111,57 m^3
Obestavěný prostor - celkem:			1 097,13 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 150,17 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 475,89 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,17

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 23 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (23 + 15) = **0,810**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}810 = \mathbf{0{,}883}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 228,- Kč/m^3 * 0,883 = 1 967,32 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 097,13 m^3 * 1 967,32 Kč/m^3 * 1,000 * 1,040= 2 244 742,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 244 742,- Kč

2. Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13, 33

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,990 * 1,040 = **1,030**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	646,-	1,030		665,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 8	153	665,38	101 803,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	40	165	665,38	109 788,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	347/13	12	665,38	7 985,-
§ 4 odst. 1	zahrada	33	469	665,38	312 063,-
Stavební pozemky celkem			799		**531 639,-**

2.2. Porosty na pozemcích

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	531 639,00
Celková výměra pozemku	m²	799,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	1 500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	531 639,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	45 189,00

Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem = 45 189,- Kč

Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13, 33 - rekapitulace

2.1. Pozemky: **531 639,- Kč**

Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13, 33 - zjištěná cena celkem	**=**	**576 828,- Kč**

3. Pozemek parc. č. 39/1

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,990 * 1,040 = **1,030**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	646,-	1,030		665,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	39/1	1 399	665,38	930 867,-
Stavební pozemek celkem			1 399		**930 867,-**

Pozemek parc. č. 39/1 - zjištěná cena celkem	**=**	**930 867,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Stavební pozemek parc. č. 39/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Vzorek 1**
Lokalita: Pecka
Popis: Popis z realitní inzerce: Stavební pozemek určený územním plánem k výstavbě rodinného domu v těsné blízkosti centra obce Pecka, výměra pozemku 1.790 m², veškeré IS v dosahu. Pozemek se nachází v těsné blízkosti náměstí na okraji zástavby stávajících rodinných domů. Vhodná nabídka k výstavbě rodinného nebo rekreačního domu v zajímavé lokalitě. Atraktivní místo pro vlastní bydlení, ale také pro letní turistiku a zimní turistiku (hrad Pecka, cyklostezky, běžky .....). Toto je místo pro Vaši víkendovou rekreaci, home office nebo aktivní stáří.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
3 381 100	1 790	1 888,88	0,85	**1 605,55**

Název: **Vzorek 2**
Lokalita: Horní Brusnice
Popis: Popis z realitní inzerce: Prodej krásného stavebního pozemku o výměrách 1.292 m². Jedná se o mírně svažitý pozemek s překrásným výhledem do krajiny Podkrkonoší. Pozemek nacházející se v klidné části obce s nádherným výhledem, celoročně dostupný po zpevněné obecní komunikaci. Přípojky IS veřejná vodovodní přípojka a přívod el.en., plyn v průběžné komunikaci u pozemku. V obci školka, sportovní vyžití atd., veškerá občanská vybavenost v cca 10 km vzdáleném Dvoře Králové nad Labem. Velmi dobrá lokalita obce v zástavbě roubených chalup a s širokými možnostmi rekreace (letní i zimní sporty, cyklon-turistika, houbaření, koupání apod.).

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 932 530	1 297	1 490,00	0,90	**1 341,00**

Název: **Vzorek 3**
Lokalita: Bukovina u Čisté
Popis: Popis z realitní inzerce: Nabízíme k prodeji pozemek s projektem na výstavbu rodinného domu 5+kk v obci Bukovina u Čisté. Pozemek o velikosti 832 m^2 se nachází v zástavbě rodinných domů na jižním svahu s otevřeným výhledem do okolí. Elektřina a voda na hranici pozemku. Budoucí dům je s obytným podkrovím a nezastřešenou, dřevěnou terasou nepravidelného tvaru o ploše 21 m^2. Dle stavební dokumentace se v přízemí nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, dvě šatny, koupelna s toaletou a technická místnost. V obytném podkroví jsou dva pokoje se společným balkónem, další pokoj a druhá koupelna. Obchod v blízkém okolí. Občanská vybavenost v obci či nedalekém Studenci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 495 000	832	1 796,88	0,89	**1 599,22**

Název: **Vzorek 4**
Lokalita: Červená Třemešná
Popis: Popis z realitní inzerce: K prodeji rovinatý pozemek pro výstavbu RD p.č. 24/42 o výměře 1098 m^2 v k.ú. Červená Třemešná. Přístup k pozemku z obecní asfaltové komunikace. Možnost napojení na vodovod, elektřinu, do doby, než bude vybudována nová oddílná kanalizační síť, se předpokládá individuální čištění v souladu s platnou legislativou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 500 000	1 098	1 366,12	1,16	**1 584,70**

Název: **Vzorek 5**
Lokalita: Horní Brusnice
Popis: Popis z realitní inzerce: Nabízíme Vám možnost koupě stavebního pozemku p. č.1828/22 v obci a k. ú. Horní Brusnice, umístěného v okrajové části obce Horní Brusnice u Dvora Králové nad Labem. Pozemek je situován v malebné, podkrkonošské krajině na úpatí hory Zvičina s exkluzivním výhledem na pohoří Krkonoš. Inž. sítě: elektřina, vodovod, ČOV, příjezdová komunikace- asfaltová., platné územní povolení na individuální výstavbu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05

možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m²]	**Jednotková cena JC** [Kč/m²]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m²]
4 442 800	3 064	1 450,00	1,09	**1 580,50**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 341,00 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 542,19 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 605,55 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V nedávném období (do 1 roku zpět) nebyly na území Městyse Pecka nalezeny žádné realizované tržní transakce, kde by předmětem koupě byl stavební pozemek. Z tohoto důvodu byly pro porovnání použity data z obdobných okolních lokalit a také data nabídkových cen. Případné odlišnosti porovnávaných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou byly zohledněny v rámci korekčních koeficientů. Na základě upravených cen bylo zjištěno, že oceňovaná nemovitost se bude nacházet v rozpětí 1 341 - 1 606 Kč/m². Průměrná hodnota byla zjištěna ve výši 1 542 Kč, medián ve výši 1 585 Kč. Jako výchozí hodnota pro oceňovaný pozemek byla stanovena hodnota 1 550 Kč/m², tj. při výměře oceňovaného pozemku 1 399 m² se jedná o jeho celkovou hodnotu 2 168 450 Kč, tj. 2 170 000 Kč po zaokrouhlení.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	39/1	1 399	1 550,00		2 168 450
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 168 450
Zaokrouhlení			+ 1 550,00	=	2 170 000,00
Celková výměra pozemků		**1 399**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 170 000**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Soubor nemovitostí objektu č. p. 337 (jednotný funkční celek)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	236,50 m^2
Plocha pozemku:	626,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Vzorek 1**
Lokalita: Chloumek
Popis: Popis z realitní inzerce: Prodej chalupy v obci Boháňka, vhodné k trvalému bydlení i rekreaci. Nachází se v okrajové a velmi klidné části obce na oploceném mírně svažitém pozemku o celkové rozloze 1117 m^2. Dům je kompletně podřezaný a suchý. Disponuje chodbou, třemi místnostmi a koupelnou. K domu náleží garáž pro jeden automobil a kolna. Na pozemku je vlastní vrtaná studna, skleník, bazén, ovocné stromy.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,30
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,05
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,10
K5 Celkový stav, stáří	1,00
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: databáze INEM, kupní cena sbírka listin KN

Cena k 21.3.2023	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 600 000 Kč	1,43	**5 148 000 Kč**

Název: **Vzorek 2**
Lokalita: Prosečné
Popis: Popis z realitní inzerce: Pokud jste okouzleni roubenkami, které mají své genius loci..jedna na Vás taková čeká v Podkrkonošské oblasti v Prosečném ukotvená v pěkné přírodní scenérii s větším pozemkem cca 3 400 m^2. Pro dokonalý relax se Vám také nabízí nedaleké hezké golfové hřiště tzv. Golf Country Club. Roubenku lze relativně rychle využívat a postupně vylepšovat. Má i velký investiční potenciál ve využití velkých prostor na půdě nebo ve stodole. V dojezdové vzdálenosti jsou známé skiareály - Špindlerův mlýn, Strážné, Herlíkovice nebo Benecko. Samostatně stojící roubenka s stodolou vytváří rohové zakoutí pro příjemné posezení ve stínu stromů. Obytná část (147m^2) zahrnuje světnici jako z pohádky - větší společenskou místnost s krbem s jidelním stolem a křesly,..s navazující kuchyní. Skrze prostornou chodbu se lze dostat do větší koupelny nebo do dílny (skladu) na který navazuje další větší neobývaná místnost (maštal). V patře jsou dva pokoje a skladová místnost včetně prostorné chodby na kterou již navazuje vstup do půdního prostoru s dalším půdním patrem = s možností půdních vestaveb atd. K roubence navazuje v pravém úhlu velká stodola rovněž s možností vestaveb s účelem bydlení nebo nebo například zřízení wellnes . bazén, vířivka, sauna nebo pro cokoli jiného V navazujícím prostoru mezi roubenkou a stodolou je sklad dřeva postačující na dlouhou dobu. K vytápění slouží krbová kamna s výměníkem a rozvodem radiátorů do dalších místností a teplou vodu k mytí ohřívají boilery (koupelna , kuchyň).

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,10
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,10
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,15
K5 Celkový stav, stáří	1,10
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	0,90

Zdroj: databáze INEM

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena k 21.6.2023	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 800 000 Kč	1,38	**5 244 000 Kč**

Název: **Vzorek 3**
Lokalita: Třebihošť
Popis: Popis z realitní inzerce: Podzvičinsko, region v Podkrkonoší, rozléhající se na území Trutnovska a Jičínska. Oblast, jehož dominantou je Zvičina se svými 672 metry nadmořské výšky, oblíbený turistický cíl s kilometry pěších i běžkařských tras, odkud je ten nejkrásnější výhled na Krkonoše. Obec Třebihošť, Dolní Dehtov se nachází v dojezdové vzdálenosti 15 minut do Dvora Králové nad Labem a Hořic, půl hodiny do Hradce Králové či k nájezdu na dálnici D11 A já tu pro Vás mám krásnou udržovanou chalupu z roku 1899, ideální pro rekreaci či na celoroční obývání. Určitě Vás potěší, že Vás nečekají žádné další nutné investice, jelikož v roce 2019 byla kompletně renovovaná střecha včetně věncové vazby, v půdním prostoru je tak teoretický potenciál možné vestavby. V roce 2020 se také zefektivnilo vytápění skrze krbová kamna s výměníkem, které pohodlně vytopí celý prostor díky radiátorům ve všech částech domu včetně dílny a zimní zahrady. Vodu ohřívá elektrický bojler, plyn není v domě zaveden, ale nachází se na hranici pozemku. Interiéry chalupy po rekonstrukci. K chalupě se dostanete po udržované asfaltové obecní cestě a parkujete na vlastním pozemku. Určitě se rádi zastavíte na zápraží a potěšíte se po dlouhém dni výhledem do luk a polí, jelikož Vaše chalupa je poslední v obytné zástavbě a dál už se rozléhají jen lány zeleně. Z prostorné vstupní chodby se pak dostanete do sednice, která bude středobodem Vašeho domácího bytí díky velkorysé dispozici o úžasných 41 m^2, v níž se nachází kuchyňská, jídelní i klidová zóna. Ze sednice se dostanete do světlé ložnice s výhledem do přírody. Prostorná je také koupelna, která je spojená průchodem se samostatným WC. Nejeden muž či činorodá žena určitě ocení parádní dílnu v prostoru s klenbovým stropem, který dodá místu nezaměnitelnou atmosféru.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,10
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,05
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,15
K5 Celkový stav, stáří	1,10
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: databáze INEM

Cena k 28.12.2022	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 050 000 Kč	1,31	**5 305 500 Kč**

Název: **Vzorek 4**
Lokalita: Pecka
Popis: Objekt z realitní inzerce, nabízen dlouhodobě, zohledněno v rámci korekčních koeficientů. Jediný dohledaný objekt obdobného charakteru s informacemi o objektu z realitní inzerce. Popis z realitní inzerce: samostatně stojící dům, po rekonstrukci, možnost až dvou apartmánů. Ve výhradním zastoupení si Vám dovolujeme nabídnout prodej samostatně stojícího dvoupodlažního domu v centru turisty vyhledávané lokality Podkrkonoší v obci Pecka. Dům o zastavěné ploše 146 m^2 stojí na mírně svažitém pozemku o celkové ploše 351 m^2. Celková plocha obytného prostoru činí 167 m^2. Dům prošel kompletní rekonstrukcí a aktuálně plnil funkci infocentra s možností ubytování. Stavba kolaudována jako stavba občanského vybavení. Na pozemek jsou přivedeny všechny inženýrské sítě – do domu zavedena obecní voda, kanalizace a elektrická energie, na hranici pozemku přiveden plyn. Současná dispozice domu je rozdělena na dva apartmány (v každém podlaží domu). V 1.NP naleznete tři samostatné místnosti (jednu z nich s kuchyňským koutem) dále jednu samostatnou technickou místnost s vlastním sociálním zařízením a dále dvě místnosti se samostatným sociální zařízením. (2x sprchové kouty + 2 WC). Ve 2.NP naleznete dvě samostatné a neprůchozí místnosti s možností využití pro ubytování a dále prostornou spojovací místnost s možností do vybudování kuchyňského koutu či relax zóny. V 1.PP

naleznete kamenné schodiště a jeden klenbový prostor – sklep. Ohřev vody za pomocí elektro boileru, vytápění domu za pomocí elektrokotle s termostaty v místnostech..Dům se nachází pouhých 140 m od historického a turisty vyhledávaného náměstí obce Pecka v podhradí hradu Pecka. Nemovitost nabízí možnosti nejen jako stávající infocentrum, ale lze i pronajímat s možností ubytovacích služeb a dále pro potřeby podnikání či provoz firmy nebo po úpravách využívat i pro trvalé bydlení.

Užitná plocha: 159,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,30
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,15
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,00
K5 Celkový stav, stáří	0,95
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: databáze INEM

Cena k 29.3.2023	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 711 000 Kč	1,28	**4 750 080 Kč**

Název: **Vzorek 5**

Lokalita: Pecka

Popis: Podružně použitý vzorek použitý pro ověření cenové úrovně nemovitostí v lokalitě - jedná se o prodaný objekt na území Městyse Pecka s dohledanou kupní cenou respektive kupní smlouvou ve sbírce listin katastru nemovitostí, který neprošel realitní inzercí a nejsou tedy k němu dostupné informace týkající se vnitřního stavu a dalších informací, které nelze odvodit na základě zvnějšku viditelných skutečností. Stavebně-technické provedení a stav objektu byly odhadnuty na základě zvnějšku viditelných skutečností a na základě vlastní zkušenosti odhadce s obdobnými obchodovanými nemovitostmi. Oproti nemovitosti oceňované je předpokládán vnitřní stav o něco horší, poloha v rámci lokality taktéž o něco horší, pozemek srovnatelný - u oceňovaného objektu je očekávána vyšší hodnota oproti tomuto porovnávanému vzorku.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,00
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,10
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,10
K5 Celkový stav, stáří	1,05
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: mapy.cz, sbírka listin KN

Cena k 12. 1. 2023	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 650 000 Kč	1,27	**4 635 500 Kč**

Název: **Vzorek 6**

Lokalita: Pecka

Popis: Podružně použitý vzorek použitý pro ověření cenové úrovně nemovitostí v lokalitě - jedná se o prodaný objekt na území Městyse Pecka s dohledanou kupní cenou respektive kupní smlouvou ve sbírce listin katastru nemovitostí, který neprošel realitní inzercí a nejsou tedy k němu dostupné informace týkající se vnitřního stavu a dalších informací, které nelze odvodit na základě zvnějšku viditelných skutečností. Stavebně-technické provedení a stav objektu byly odhadnuty na základě zvnějšku viditelných skutečností a na základě vlastní zkušenosti odhadce s obdobnými obchodovanými nemovitostmi. Oproti nemovitosti oceňované je předpokládán celkový stav o něco lepší, oceňovaný objekt se jeví jako lepší pro rekreační využití, pozemek oproti oceňované nemovitosti menší - u oceňovaného objektu je očekávána vyšší hodnota oproti tomuto porovnávanému vzorku.

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikost objektu, využitelnost prostoru, potenciál	1,00	
K3 Lokalita, poloha, přístup	1,00	
K4 Provedení, příslušenství, inženýrské sítě	1,00	Zdroj: mapy.cz, sbírka listin KN
K5 Celkový stav, stáří	1,00	
K6 Vliv pozemku a ostatního příslušenství	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena k 29.11.2022 3 800 000 Kč	**Celkový koeficient K_C** 1,21	**Upravená cena** **4 598 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V rámci porovnávací analýzy pro určení hodnoty celého souboru nemovitostí v jednotném funkčním celku se stavbou č. p. 337 byly použity porovnávané nemovitosti (vzorky) obdobných rodinných domů/rekreačních objektů vůči oceňovanému souboru nemovitostí respektive stavbě č. p. 337. V lokalitě Měsyse Pecka se nenachází dostatečný počet zobchodovaných obdobných nemovitostí v nedávném období, z tohoto důvodu byl využit vzorek s nabídkovou cenou z realitní inzerce a dále byly použity porovnávané nemovitosti z okolí a obdobných lokalit. Dále byly využity zobchodované objekty na území Městyse Pecka se zjištěnou kupní cenou z kupní smlouvy sbírky listin katastru nemovitostí, kde však tyto objekty neprošly realitní inzercí a tedy není k dispozici velké množství dat k těmto nemovitostem - lze posuzovat na základě vnějšího posouzení staveb a tyto objekty tak byly do srovnání zařazeny spíše jako podpůrné pro ověření hodnot nemovitostí v lokalitě. V rámci porovnání byly nalezeny co nejvíce obdobné objekty oceňovanému souboru v lokalitě a jejím okolí. Z důvodu rozdílnosti jednotlivých vlastností porovnávaných a oceňovaných nemovitostí byly tyto ceny korigovány korekčními koeficienty, pomocí kterých byla u každé porovnávané nemovitosti namodelována na základě její kupní/nabídkové ceny hodnota tak, aby tato odpovídala nemovitosti oceňované. V rámci korekčních koeficientů byly zohledněny všechny významné vlastnosti ovlivňující hodnotu nemovitých věcí a okolností jejich prodeje, tj. především redukce pramene ceny v případě použití nabídkové ceny, velikost objektu, využitelnost užitné/podlahové plochy, další potenciál nemovitosti, lokalita, poloha, přístup, stavebně-technické provedení, příslušenství, dostupnost inženýrských sítí, celkový stav, stáří, pozemek, vedlejší stavby a další venkovní příslušenství a úpravy a případně další skutečnosti ovlivňující výslednou hodnotu. Na základě této úpravy korekčními koeficienty se výsledné korigované ceny porovnávaných nemovitostí nachází v rozmezí odpovídající cca cenovému pásmu 4 600 000 - 5 300 000 Kč. Aritmetický průměr zjištěných hodnot je 4 946 847 Kč, medián pak 4 949 040 Kč, středová hodnota uvedeného rozmezí 4 950 000 Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt využívaný pro rekreaci, mj. pro jeho lokalitu, je dále nutné zohlednit současný vývoj cen rekreačních objektů, který má spíše klesající charakter, obecně v současné době nabídka spíše převyšuje poptávku, nabídkové ceny jednotlivých objektů v čase je nutné i snižovat. Dle dat společnosti Valuo se prodej rekreačních objektů propadl obecně meziročně o více než 40 %. Zároveň však je nutné zohlednit skutečnost umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě a nadprůměrný stav oceňovaného rekreačního objektu oproti obdobným obchodovaným nemovitostem. Z tohoto důvodu se jako nejpravděpodobnější jeví hodnota vzácně odpovídající výše uvedenému průměru, mediánu i středové hodnotě, tj. hodnota 4 950 000 Kč. Nicméně vzhledem k podmínkám a individuálnosti každé tržní transakce má vyšší relevanci určitě tržní hodnoty cenovým pásmem, ve kterém se tato hodnota pro oceňovaný soubor nemovitých věcí bude nacházet, v rozmezí 4 600 000 - 5 300 000 Kč. Uvedená nejpravděpodobnější hodnota a cenové rozmezí odpovídají cenovému pásmu obvyklých cen, kterých obdobné nemovité věci resp. soubory obdobných nemovitých věcí dosahují.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 598 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 946 847 Kč/ks

Medián	4 949 040 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 305 500 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota	**4 950 000 Kč**

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:		
1. Stavba č. p. 337		2 244 740,- Kč
2. Pozemky parc. č. st. 8, parc. č. 40, 347/13, 33		576 830,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	531 639,- Kč	
2.2.Porosty na pozemcích	45 190,- Kč	
	576 830,- Kč	
3. Pozemek parc. č. 39/1		930 870,- Kč

Výsledná cena zjištěná (neodpovídá tržní hodnotě nemovitosti) celkem: 3 752 440 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Hodnota pozemků	
1.1. Stavební pozemek parc. č. 39/1	2 170 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Soubor nemovitostí objektu č. p. 337 (jednotný funkční celek)	4 950 000,- Kč

Celková tržní hodnota oceňovaných nemovitostí **7 120 000 Kč**

RD č. p. 337 s pozemky v jednotném funkčním celku ***4 950 000 Kč***

(parc. č. st. 8, jehož součástí je stavba RD č. p. 337, parc. č. 40 a 347/13 – vše LV č. 33, a dále pozemek parc. č. 33 zapsaný na LV č. 748, vše k. ú. Lhota u Pecky)

Pozemek parc. č. 39/1 ***2 170 000 Kč***

(zapsaný na LV č. 33, k. ú. Lhota u Pecky)

Silné stránky

Lokalita
Stav nemovitosti
Obytné podkroví

ZÁVĚR

Předmětem ocenění byly nemovité věci zapsané na **LV č. 33 a 748** u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, pro **obec Pecka, katastrální území Lhota u Pecky**. Jedná se o pozemek parc. č. st. 8, jehož součástí je stavba rodinného domu užívaného pro rekreační účely č. p. 337, a dále pozemky parc. č. 39/1, 40, 347/13 a 33.

Na základě provedené oceňovací analýzy byla celková tržní hodnota výše uvedených oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 33 a LV č. 748, obec Pecka, k. ú. Lhota u Pecky, k datu ocenění 12. 6. 2023 odhadnuta v rozmezí 6 770 000 – 7 470 000 Kč, s nejvyšší pravděpodobností jako tržní hodnota ve výši:

7 120 000 Kč

slovy: sedm milionů jedno sto dvacet tisíc Kč

Hodnota jednotlivých dílčích částí souboru oceňovaných nemovitých věcí je odhadována následovně:

RD č. p. 337 s pozemky v jednotném funkčním celku 4 950 000 Kč

(parc. č. st. 8, jehož součástí je stavba RD č. p. 337, parc. č. 40 a 347/13 – vše LV č. 33, a dále pozemek parc. č. 33 zapsaný na LV č. 748, vše k. ú. Lhota u Pecky), cenové rozmezí: 4 600 000 – 5 300 000 Kč

Pozemek parc. č. 39/1 2 170 000 Kč

(zapsaný na LV č. 33, k. ú. Lhota u Pecky)

Ve Víchové nad Jizerou dne 23. 6. 2023

Ing.Bc. Lukáš Hrubý

Digitálně podepsal Ing.Bc. Lukáš Hrubý
Datum: 2023.06.23 14:10:00 +02'00'

Ing. Bc. Lukáš Hrubý

Víchová nad Jizerou 120, 512 41
IČO: 08662037

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 748, k. ú. Lhota u Pecky	1
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 33, k. ú. Lhota u Pecky	3
Zobrazení oceňovaných nemovitostí na katastrální mapě - LV č. 33 a 748, k. ú. Lhota u Pecky	1
Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí	9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0522 Jičín** Obec: **573299 Pecka**

Kat.území: **718688 Lhota u Pecky** List vlastnictví: **748**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Knap Oldřich a Knapová Eva, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	**321002/070 385503/064**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
33	**469**	**zahrada**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 3195/1997 ze dne 18.11.1997,právní účinky vkladu ke dni 25.11.1997.

POLVZ:2/1998 Z-10000002/1998-604

Pro: **Knap Oldřich a Knapová Eva, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec** *RČ/IČO:* **321002/070 385503/064**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
33	**73351**	**469**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.06.2023 13:08:01*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0522 Jičín** Obec: **573299 Pecka**

Kat.území: **718688 Lhota u Pecky** List vlastnictví: **33**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Knap Oldřich, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	**321002/070**	**1/2**
Knapová Eva, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	**385503/064**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 8	**153**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Pecka, č.p. 337, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 8**				
39/1	**1399**	**orná půda**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond**
40	**165**	**trvalý travní porost**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond**
347/13	**12**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo zřízení, vedení, provozování, údržby a oprav kanalizace včetně práva vstupu a vjezdu v rozsahu dle geometrického plánu č. 126-62/2010

  Oprávnění pro

  Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s., Na Tobolce 428, Holínské Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 60109149

  Povinnost k

  Parcela: 39/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2010.**

  V-2908/2010-604

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  inženýrské sítě - kanalizace s právem vstupu a vjezdu dle čl. 2. smlouvy v rozsahu dle geometrického plánu č. 148-124/2015

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0522 Jičín** Obec: **573299 Pecka**

Kat.území: **718688 Lhota u Pecky** List vlastnictví: **33**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro
Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s., Na Tobolce 428, Holínské Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 60109149

Povinnost k
Parcela: 39/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2018 11:12:05. Zápis proveden dne 12.10.2018. V-5925/2018-604**

Pořadí k **20.09.2018 11:12**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna číslování parcel**
  Vyrozumění o chybě ve výměře stp 8 ze dne 31.10.1995 - vz 3/96
  Povinnost k
  Parcela: St. 8
- **Změna číslování parcel**
  Povinnost k
  Parcela: 347/13

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o dědictví D 1249/1982 ROZHODNUTI ST. NOT. ZE DNE 25.3.1983.**
  POLVZ:12/1983 Z-10000012/1983-604
  Pro: **Knap Oldřich, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec** *RČ/IČO:* **321002/070**
- **Smlouva (dohoda) V1 592/1993 VKLAD ZE DNE 20.1.93 DAROVACI SMLOUVA.**
  POLVZ:5/1993 Z-10000005/1993-604
  Pro: **Knapová Eva, Národní 371/29, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec** *RČ/IČO:* **385503/064**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
39/1	**73351**	**1399**
40	**73351**	**165**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0522 Jičín** Obec: **573299 Pecka**

Kat.území: **718688 Lhota u Pecky** List vlastnictví: **33**

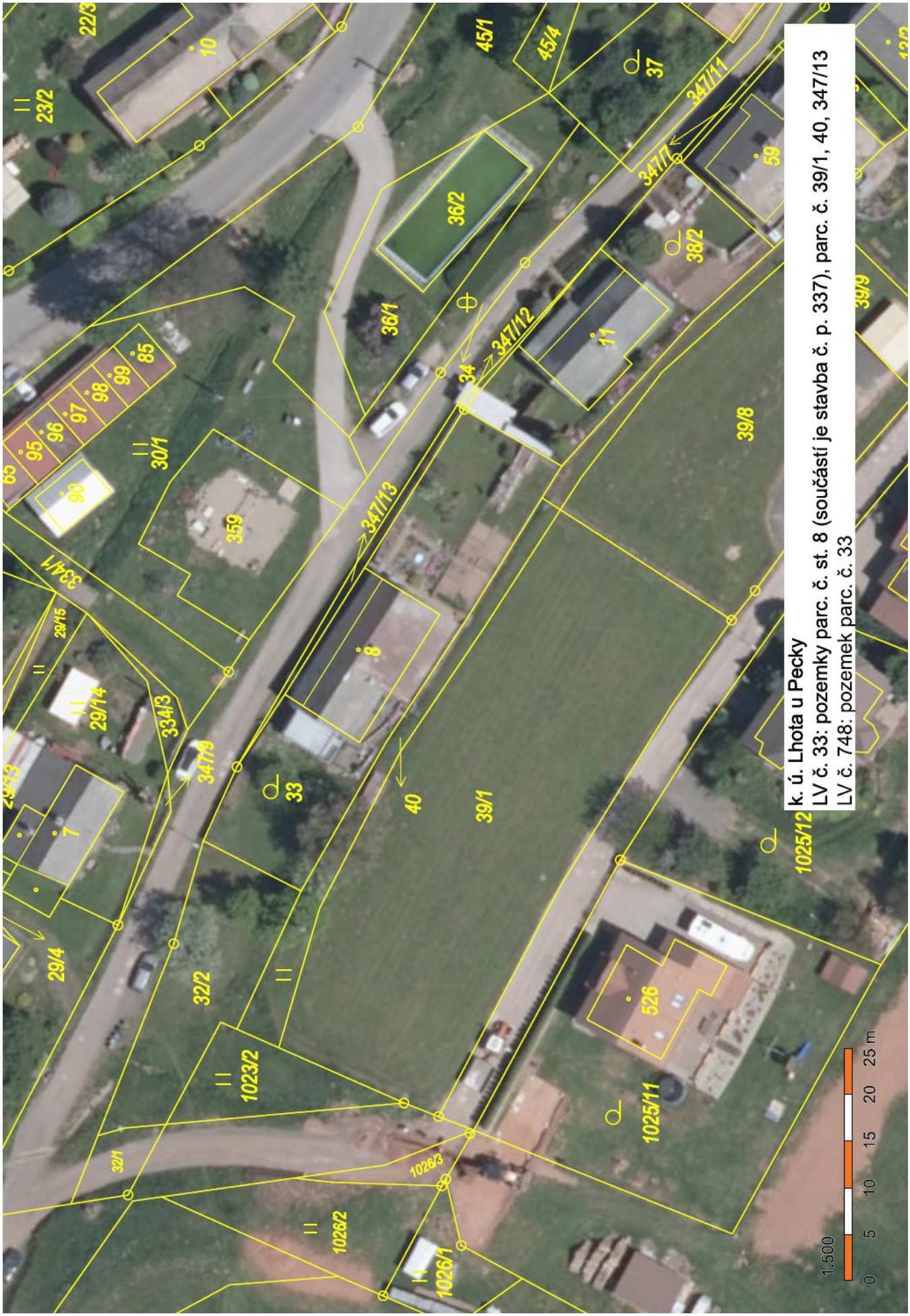
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.06.2023 13:06:57*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

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


k. ú. Lhota u Pecky
LV č. 33: pozemky parc. č. st. 8 (součástí je stavba č. p. 337), parc. č. 39/1, 40, 347/13
LV č. 748: pozemek parc. č. 33
1:500
0 5 10 15 20 25 m
22/3
23/2
10
45/1
45/4
37
347/11
347/1
59
36/2
38/2
36/1
11
347/12
34
39/8
39/9
95
96
97
98
99
85
90
30/1
359
347/13
334/1
29/15
29/14
334/3
347/9
8
33
40
39/1
7
29/4
32/2
1023/2
32/1
1026/3
1026/2
1026/1
526
1025/11
1025/12

12/06/2023 15:04

12/06/2023 15:04

12/06/2023 15:04

12/06/2023 15:07

12/06/2023 15:08

12/06/2023 15:08

12/06/2023 15:09

12/06/2023 15:10

12/06/2023 15:10

12/06/2023 15:10

12/06/2023 15:11

12/06/2023 15:11

12/06/2023 15:11

12/06/2023 15:15

12/06/2023 15:15

12/06/2023 15:15

12/06/2023 15:15

12/06/2023 15:16

12/06/2023 15:17

12/06/2023 15:18

12/06/2023 15:19

12/06/2023 15:22

12/06/2023 15:22

12/06/2023 15:22

12/06/2023 15:24

12/06/2023 15:24

12/06/2023 15:24

12/06/2023 15:24

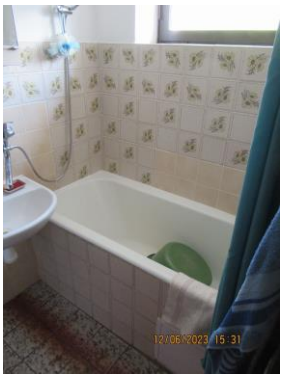
12/06/2023 15:25

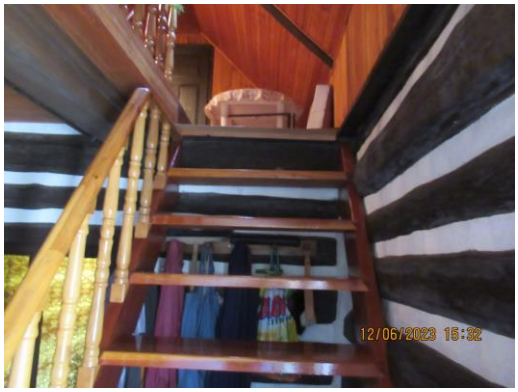
12/06/2023 15:26

12/06/2023 15:28

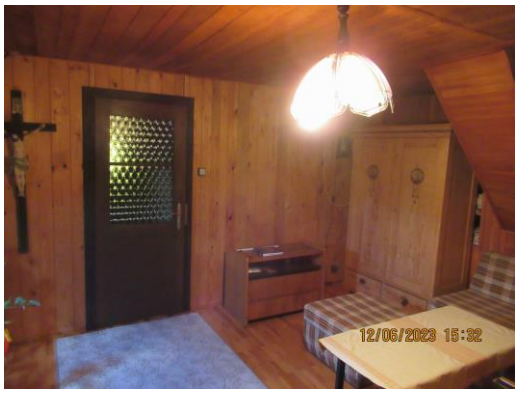
12/06/2023 15:28

12/06/2023 15:31


12/06/2023 15:31


12/06/2023 15:32

12/06/2023 15:32


12/06/2023 15:32

12/06/2023 15:32

12/06/2023 15:32

12/06/2023 15:34

12/06/2023 15:34

12/06/2023 15:36

12/06/2023 15:36

12/06/2023 15:38

12/06/2023 15:39

12/06/2023 15:39

12/06/2023 15:41

12/06/2023 15:41

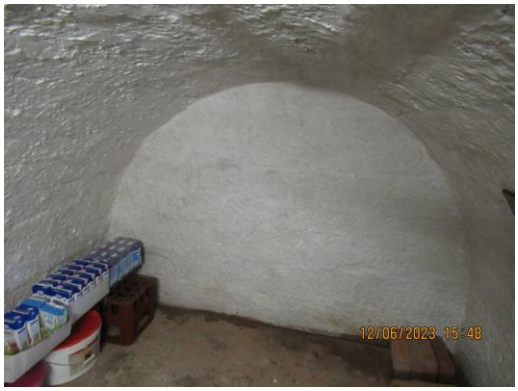
12/06/2023 15:42

12/06/2023 15:44

12/06/2023 15:44

12/06/2023 15:44

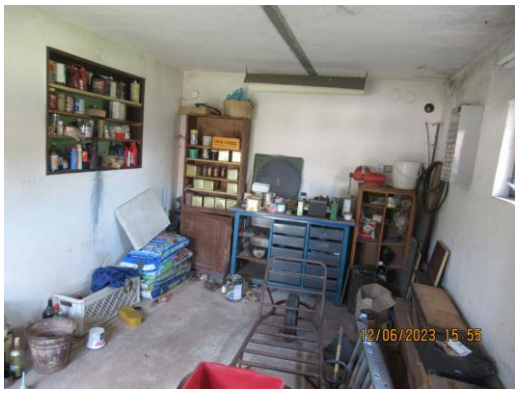
12/06/2023 15:48


12/06/2023 15:48

12/06/2023 15:51

12/06/2023 15:54

12/06/2023 15:55


12/06/2023 15:55

12/06/2023 15:55

12/06/2023 16:09