

# 408 -27 ZNALECKÝ POSUDEK

číslo pol. dle evid. znalce: 589/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rekreační chaty, dílny, vč. příslušenství a stav. a zem. pozemků s dřevinami

**Znalec:** Jiří Janeček

**Zadavatel:** Okresní soud  
Nádražní 106  
541 01 Trutnov

|                                                  |                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>JUDr. Vladimíra OSTROŽLÍKOVÁ</b>              |                                                   |
| notářka ve Dvoře Králové n. L., soudní komisařka |                                                   |
| <input type="checkbox"/> podáno poštou           | <input checked="" type="checkbox"/> podáno osobně |
| došlo dne                                        | <b>25 -05- 2023</b>                               |
| <input type="checkbox"/> datovou schránkou       | <input checked="" type="checkbox"/> <i>kl.</i>    |
| <i>Lx</i> .....krát.....                         | .....přílohy                                      |

Číslo jednací dle evid. MS ČR: 24341/2023

|              |              |
|--------------|--------------|
| OBVYKLÁ CENA | 2 379 000 Kč |
|--------------|--------------|

Počet stran: 41 a 5 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.10.2022

Vyhotoveno: 24.5.2023



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo pol. dle evid. znalece: 589/2023

Objekt znaleckého posudku: ...

... znaleckého posudku ...

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| JUDr. Vladimír OSTROŽKA                      |                     |
| notář ve Dvoře Králové n. L. součástí komise |                     |
| podáno osobně                                |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/>          | podáno poštou       |
| <input type="checkbox"/>                     | podáno elektronicky |
| datum sestavení: 22-05-2023                  |                     |
| podpis: <i>[Signature]</i>                   |                     |
| místo: ...                                   |                     |

CELKOVÁ CENA: 2 329 000 Kč

Vyřizování číslo:

Vyřizování: 24-2-2023



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně rekreační chaty bez če. a dílny bez čp. vč. příslušenství, pozemků a porostů. Dále pozemků komunikace, zemědělských pozemků a služebnosti věcného břemene zatěžující pozemek za dílnou. Jedná se o odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Ocenění se provádí ke dni úmrtí zůstavitele. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem platným ke dni úmrtí pana Jaroslava Pavelky - 12.10.2022.

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mi ve smyslu ustanovení zákona číslo 254/2019 Sb. o znalcích a tlumočnících v platném znění, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku. Nemám žádný majetkový prospěch, majetkovou účast či jiný zájem související s oceňovanou nemovitostí, ani nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatel. V souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

Zadavatel nesdělil skutečnosti mající vliv na přesnost posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2023 za přítomnosti znalce a pozůstalých.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 5710, 4330, 7962, 10245 - ze dne 12.10.2022  
Katastrální pracoviště Trutnov, zhotovené dálkovým přístupem z evidence  
Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj,
- kopie katastrální mapy, k.ú. Dvůr Králové nad Labem - okr.Trutnov
- územní plán města a mapový portál GIS
- podklady z archívu stavebního úřadu Městského úřadu ve Dvoře Králové nad Labem



- Kolaudační rozhodnutí na stavbu Skladu - stodoly z 11/1995 - č.j. výst. 1640/95/Sn
- informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách, na katastrálním úřadě i vlastní databáze realizovaných prodejů
- Zákon č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- literatura Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol.vydalo Akademické nakladatelství CERM,s.r.o. Brno v roce 2014
- literatura Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství Ekopress Praha v roce 2012
- literatura Oceňování nemovitostí v praxi - Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová vydalo nakladatelství Leges, s.r.o. Praha v roce 2017
- prohlídka nemovitosti v místě s paní Romanou Pavelkovou a synem, údaje zjištěné a sdělené při místním šetření

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení indikace obvyklé ceny jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění - porovnávací, výnosová a nákladová.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v letech 2020-23 zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných nemovitostí. Porovnává se v kategoriích velikosti, umístění, možnosti napojení na inž. síť, stavební stav, dopravní dostupnost a pod..

V daném případě byla pro stanovení obvyklé ceny využita jako nejvhodnější metoda porovnávací, doplněná metodou nákladovou - z důvodu nedostatku vhodných vzorků pro objekt dílny. Trh s objektem dílen není rozvinut, bez vhodných vzorků pro porovnání. Proto v tomto případě využito metody nákladové - ceny zjištěné dle cenového předpisu( ta je ostatně použita z důvodu požadavku Vyhlášky MF - §1c použití ceny dle Zákona 151/97 Sb. pro všechny nemovitosti)..

Zvolená srovnávací jednotka pro chaty je standardem pro tento typ nemovitostí - zastavěná plocha nadzemních podlaží.

Porovnávané nemovitosti jsou všechny vzhledově obdobné chaty se sedlovou střechou, zděné či dřevěné konstrukce a stáří, na okraji či v nejbližším okolí města Dvůr Králové nad Labem.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla čerpána z archívu znalce a dostupných veřejných databází.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data z předložených dokladů byla vyhodnocena a využita při zpracování posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Dilna s pozemkem. / LV č. 5710



kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Dvůr Králové nad Labem, k.ú. Dvůr Králové nad Labem  
adresa nemovité věci: V Lukách 492, 544 01 Dvůr Králové nad Labem  
a dále:

**Chata s pozemkem. / LV č. 4330**

**Zem. pozemky / LV. č. 10245**

**Komunikace s loukou / LV. č. 7962**

**Stav. poz. u dílny. LV č.5710**

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník dílny s pozemkem LVč.5710.

Jaroslav Pavelka, bytem Mánesova 1224, Dvůr Králové nad Labem

Vlastník chaty s pozemkem LVč.4330.

SJM

Jaroslav Pavelka, bytem Mánesova 1224, Dvůr Králové nad Labem

Romana Pavelková, bytem Mánesova 1224, Dvůr Králové nad Labem

Vlastník komunikace a louky LVč.7962.

Němeček Vlastimil, bytem Erbenova 2337, Dvůr Králové n. L. - spol. podíl 1/3

Jaroslav Pavelka, bytem Mánesova 1224, Dvůr Králové n. L. - spol. podíl 1/3

Jan Pavelka, bytem V Lukách 492, Dvůr Králové n. L. - spol. podíl 1/3

Vlastník zeměděl. pozemků LVč.10245.

Koval Dmytro, bytem Klicperova 1391, Hořice v Podkrk. - spol. podíl 1/3

Jaroslav Pavelka, bytem Mánesova 1224, Dvůr Králové n. L. - spol. podíl 1/3

Petrash Ivan, bytem Polizy 19, Osice, 503 27 - spol. podíl 1/3

### Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace původní části dílny nalezena v archívu stav. úřadu odboru VÚP - Městský úřad ve Dvoře Králové nad Labem. Schéma půdorysu a řezu stavby o zast. ploše 96 m<sup>2</sup>, Technická zpráva stavby - vše z roku 1993.

### Situace

|                                          |                                                                                                                                               |                                                                                 |                                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                                                                                              | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                         | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda           |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada                                     | <input type="checkbox"/> jiný                           |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné                |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna                             | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                   |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                                                                                              |                                                                                 |                                                         |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn                        |                                                         |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon                                       |                                                                                 |                                                         |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                                                                                       | <input type="checkbox"/> železnice                                              | <input checked="" type="checkbox"/> autobus             |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.                                                                                    |                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - samota                                                                                                                        |                                                                                 |                                                         |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                                                                                       | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                                  |                                                         |

### Přístup přes pozemky

p.p.č.4524 město Dvůr Králové nad Labem

### Celkový popis nemovité věci

Rekreační chata bez če. má jedno nadzemní podlaží a podkroví pro spaní pod střechou a sklep,



situovaná na p.p.č. 3053/1.

Dílka bez čp. má jedno nadzemní podlaží, postavená na pozemku st.p.č.713/2, přístavby na p.p.č. 3053/3. Západně pozemek komunikace a zemědělské pozemky. Viz popisu jednotlivých staveb a pozemků.

Oceňované nemovitosti se stavbami na pozemcích patřících historicky k domu čp.492, kde byla původně prováděna zem. malovýroba, situovaných na východním okraji města Dvůr Králové nad Labem (k.ú. i sídelní obec dtto), mimo souvislou zástavbu města - v nadmořské výšce cca 280 m.n.m.. Okolní rekreační zástavba s chatkami k rekreaci západně, severně dle ÚP rozsáhlá průmyslová zóna, jinak v bezprostředním okolí volné obhospodařované zemědělské pozemky - bez zástavby.

Nemovitost se nachází v přírodní krajině Podkrkonoší, ve městě, kde je kompletní občanská vybavenost a služby. Vyšším územně-správním celkem je statutární město Hradec Králové - cca 40 km. Nemovitosti mimo zastavěné území města jsou přístupné z místní komunikace v majetku města. Z té je možno se napojit po cca 0,5 km na místní asfaltovou komunikaci města (ulice Jana Žižky, resp. Husitská a Hradecká - silnice II. tř. č.299 - ve směru centrum města či Jaroměř.

Zastávka hromadné dopravy osob je cca 1,5 km. Parkování u příjezdové komunikace či zčásti na oceň. pozemcích.

Stromy okrasné a ovocné na pozemcích kolem obou staveb a v západním cípu louky.

Nemovitosti napojeny na elektrickou síť a ze studny na vodu u domu.

Ve schváleném územním plánu obce jsou nemovitosti zařazeny do ploch RZ, SV, DS a NSP.

Záplavové území Q100 řeky Labe má hranici zhruba na příjezdové komunikaci k domu,

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Chata bez kolaudace, část přístavby dílny a navazující vedl. stavby - bez kolaudace.

Chata, dílna i bazén stojí cípem na pozemku jiného vlastníka.

Stavba dílny na pozemku SV- obytné venkovské stavby - dle ÚP.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

Komentář: Přístupová, šterková cesta z města s nerovnostmi .

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: VB spoluzívaní bazénu s pozemkem p.p.č.3053/3 na LV č.5710

Zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji na všech čtyřech LV.



Spoluvlastnictví nemovitostí, prodej spoluvl. podílu chaty - krácení hodnoty.

#### **Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Přípojky vody, kanalizace i elektřiny bez samost. měření ze stavby RD čp.492.

Zadní pruh části zahrady dílny a chaty užívá vlastník soused. pozemku.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **Dilna s pozemkem. / LV č. 5710**

1. Dílna.
2. Přístavba z jihu od silnice.
3. Přístavba ze severu - garáž.

##### **Chata s pozemkem. / LV č. 4330**

1. Chata
2. Zahrada u chaty.
3. Ovocné a okrasné stromy v ploše zahrady.

##### **Zem. pozemky / LV. č. 10245**

1. Zem. pozemky I.
2. Stromy a keře.

##### **Komunikace s loukou / LV. č. 7962**

1. Štěrková cesta.
2. Komunikace.

##### **Stav. poz. u dílny. LV č.5710**

1. Zpevněné plochy.
2. Bazén.
3. Staveb. pozemky.
4. Dřeviny na zahradě.

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **Dilna s pozemkem. / LV č. 5710**

1. Věcná břemena
  - 1.1. Věcná břemeno.

##### **Chata s pozemkem. / LV č. 4330**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Chatka s pozemkem.

##### **Zem. pozemky / LV. č. 10245**

1. Hodnota pozemků
  - 1.1. Zemědělské pozemky.



## Komunikace s loukou / LV. č. 7962

Stav. poz. u dílny. LV č. 5710

## 4. POSUDEK

## 4.1. Ocenění

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

## 1. Dílna s pozemkem. / LV č. 5710

Název předmětu ocenění: Dílna s pozemkem.  
 Adresa předmětu ocenění: V Lukách 492  
 544 01 Dvůr Králové nad Labem  
 Kraj: Královéhradecký  
 Okres: Trutnov  
 Obec: Dvůr Králové nad Labem  
 Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem  
 Počet obyvatel: 15 471  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 628,00 Kč/m<sup>2</sup>

## Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                     | č. | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                                  | I  | 0,85           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách | II | 0,90           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně        | IV | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                  | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                                         | I  | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)              | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Chata s pozemkem. / LV č. 4330

Kraj: Královéhradecký  
 Okres: Trutnov  
 Obec: Dvůr Králové nad Labem  
 Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem  
 Počet obyvatel: 15 471  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 628,00 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficienty obce viz výše



Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Zem. pozemky / LV. č. 10245

Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Dvůr Králové nad Labem  
Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem  
Počet obyvatel: 15 471

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 628,00 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 454,00 \text{ Kč/m}^2$

4. Komunikace s loukou / LV. č. 7962

Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Dvůr Králové nad Labem  
Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem  
Počet obyvatel: 15 471

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 628,00 \text{ Kč/m}^2$

**Koeficienty obce viz výše**

---

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$

5. Stav. poz. u dílny. LV č. 5710

Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Dvůr Králové nad Labem  
Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem  
Počet obyvatel: 15 471

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 628,00 \text{ Kč/m}^2$

**Koeficienty obce viz výše**

---



Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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.

### Dilna s pozemkem. / LV č. 5710

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                                              | III | 0,06  |
| 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: Negativní - viz rizika                                                                                                                                            | I   | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - užitečný objekt pro podnikání, poptávka ve městě po obdobných objektech                                                                                     | III | 0,20  |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00  |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00  |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02  |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05  |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,307$$

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



Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,220$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba  
Název znaku

|                                                                                                             | č.  | $P_i$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                  | I   | 0,40  |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby                    | V   | 0,00  |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci       | II  | -0,05 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu                                 | III | 0,08  |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci                                       | II  | 0,00  |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - mimo zast. území města | III | 0,08  |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá poloha v dosahu města ORP                          | III | 0,15  |

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,504$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,659$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,615$

### 1. Dílna.

Stavba je přízemní, zděný dům se sedlovou střechou klasického sklonu 45° a východní přístavbou s pultovou střechou. Nemá podkroví ani sklep, přístupná je dveřmi ze západu či vraty od komunikace přes přístavbu vedlejší stavby z jihu.

Dispozice - jižní část vstup do dílny půdorysu L s vysokými stropy, západně dva sklady s nižší světlou výškou - původní část stodoly se vstupem do vnějšího prostoru dveřmi západně. Půdní prostor přístupný jen po žebříku s monolitickým stropem - podlahou - ze statických důvodů zpevněn v západní části na půdě dřev trámy, resp. v přízemí ocelovými profily svislými i vodorovnými.

Objekt je zděný z většiny pálených, plných cihel. Nosné pilíře s výplňovým zdivem, přístavba i s komínem. Stropy nad 1.N.P. v částí původní jen nad dvěma sklady v jihozápadní části monolitické železobetonové. Krov z dřevěný, vázaný - tvořící sklon střechy se střešní krytinou z eternitových vlnitých desek a svařov. asphalt. pasů. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky vápenné, zčásti sádkokarton. desky. Výplně otvorů jsou střešní okna a sklobetonové výplně, resp. plastové dveře. Další konstrukce PKŽ jsou standardní až podstandardní kvality.



Vzhledem k použitým materiálům, dispozici, konstrukčním prvkům a vybavení lze potvrdit informaci z archívu stavebního úřadu ve Dvoře Králové nad Labem, že základní část objektu byla novostavbou v místě před necelými třiceti lety a dále o několik let prováděná přístavba, již bez záznamu v archívu stav. úřadu.

Původně stavba zřejmě sloužila k uložení věcí a produktů k přilehlému domu čp.492 - později k podnikání - truhlářská dílna se sklady.

Stavba zčásti vybudována z použitých materiálů. Vnější omítky z většiny neprovedené, statické zpevnění ž.b. stropu v JZ části.

Spolu s dílnou a navazujícími vedlejšími stavbami provedeny další menší kolny, kde je využita zčásti konstrukce hlavní stavby cca - do 20 m<sup>2</sup>. Dále přípojka elektrické energie, vody a kanalizace zřejmě vše napojeno na příslušenství sousedícího domu čp. 492, věšák na prádlo a pod.

Technický stav je podprůměrný, odpovídá stáří, konstrukci domu a způsobu provádění stavby. Údržba v posledních letech zanedbaná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Budova § 12:                          | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251                               |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                                    |

### Přístavby, nástavby a vestavby

| Název | Popis |
|-------|-------|
|-------|-------|

Východní přístavba.

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha     |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|------------|---|-------------------|
| 1.N.P.  | 11,45*8,19 | = | 93,78             |
|         | 11,45*4,09 | = | 46,83             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

| Podlaží, přístavba   | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | Konst. výška [m] | Výška podlaží [m] | Součin |
|----------------------|------------------------------------|------------------|-------------------|--------|
| Původní část, 1.N.P. | 93,78                              | 4,61             | 4,61              | 432,33 |
|                      | 46,83                              | 3,22             | 4,61              | 215,89 |
| Součet               | 140,61                             |                  |                   | 648,21 |

|                                          |       |                 |                         |
|------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 648,21 / 140,61 | = 4,61 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 140,61 / 1      | = 140,61 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název                 | Obestavěný prostor  |   |                       |
|-----------------------|---------------------|---|-----------------------|
| vrchní stavba         | 11,45*8,19*3,16     | = | 296,33 m <sup>3</sup> |
| zastřešení            | 11,45*8,19*2,62*0,5 | = | 122,85 m <sup>3</sup> |
| stavba se zastřešením | 11,45*4,09*3,22     | = | 150,79 m <sup>3</sup> |

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

| Přístavba, Název            | Typ | Obestavěný prostor    |
|-----------------------------|-----|-----------------------|
| Původní část, vrchní stavba | NP  | 296,33 m <sup>3</sup> |



Původní část, zastřešení  
Východní přístavba., stavba se zastřešením  
Obestavěný prostor - celkem:

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| Z  | 122,85 m <sup>3</sup>       |
| NP | 150,79 m <sup>3</sup>       |
|    | <hr/> 569,97 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                   | Provedení                                             | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy a patky                                 | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | zděné z plných cihel s nosnými pilíři                 | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | železobetonové monolitické                            | S                   | 70       |
| 3. Stropy                    |                                                       | C                   | 30       |
| 4. Krov, střecha             | dřevěný krov, sedlová střecha                         | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | vlnitý eternit., asphalt. pás                         | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech                                     | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | dvouvrstvé vápenné omítky, SDK                        | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | umělá omítka                                          | S                   | 30       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   |                                                       | C                   | 70       |
| 9. Vnitřní obklady keramické |                                                       | C                   | 100      |
| 10. Schody                   |                                                       | C                   | 100      |
| 11. Dveře                    |                                                       | S                   | 100      |
| 12. Vrata                    | kovová                                                | S                   | 100      |
| 13. Okna                     | dřevěné, plastové                                     | S                   | 100      |
| 14. Povrchy podlah           | betonová mazanina                                     | P                   | 100      |
| 15. Vytápění                 |                                                       | C                   | 100      |
| 16. Elektroinstalace         |                                                       | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod               |                                                       | C                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod          | plastové trubky                                       | S                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace       | plastové potrubí                                      | S                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod         |                                                       | X                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody         |                                                       | C                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní         |                                                       | X                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |                                                       | C                   | 100      |
| 24. Výtahy                   |                                                       | C                   | 100      |
| 25. Ostatní                  |                                                       | C                   | 100      |
| 26. Instalační pref. jádra   |                                                       | X                   | 100      |
| 27. Přípojky elektro, kolny, | el. přípojka, vodovod, kolna malá 2x, věšák na prádlo | A                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S              | 8,30     | 100   | 8,30                |
| 2. Svislé konstrukce         | S              | 21,40    | 100   | 21,40               |
| 3. Stropy                    | S              | 11,30    | 70    | 7,91                |
| 3. Stropy                    | C              | 11,30    | 30    | 0,00                |
| 4. Krov, střecha             | S              | 6,20     | 100   | 6,20                |
| 5. Krytiny střech            | S              | 2,20     | 100   | 2,20                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S              | 0,60     | 100   | 0,60                |



420

|                              |   |      |     |      |      |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,20 | 30  | 1,00 | 0,96 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | C | 3,20 | 70  | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 0,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody                   | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře                    | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata                    | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna                     | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah           | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 15. Vytápění                 | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace         | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod               | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod         | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody         | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní         | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy                   | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní                  | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra   | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Přípojky elektro, kolny, | A | 1,85 | 100 | 1,00 | 1,85 |

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$50\,000,00 / (569,97 * 2\,786,- * 0,9390 * 0,9669 * 0,7555 * 1,0000 * 2,4820) = 1,85$

Součet upravených objemových podílů 75,85  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,7585

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení         |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30      | 70,00       | 1,00 | 5,81      | 7,65      | 27  | 82   | 32,93          | 2,5191           |
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30      | 30,00       | 1,00 | 2,49      | 3,28      | 22  | 82   | 26,83          | 0,8800           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 21,40     | 75,00       | 1,00 | 16,05     | 21,16     | 27  | 77   | 35,06          | 7,4187           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 21,40     | 25,00       | 1,00 | 5,35      | 7,05      | 22  | 77   | 28,57          | 2,0142           |
| 3. Stropy                    | S | 11,30     | 70,00       | 1,00 | 7,91      | 10,43     |     |      | 0,00           | 0,0000           |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,20      | 70,00       | 1,00 | 4,34      | 5,72      | 27  | 70   | 38,57          | 2,2062           |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,20      | 30,00       | 1,00 | 1,86      | 2,45      | 22  | 70   | 31,43          | 0,7700           |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,20      | 70,00       | 1,00 | 1,54      | 2,03      | 27  | 47   | 57,45          | 1,1662           |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,20      | 30,00       | 1,00 | 0,66      | 0,87      | 22  | 47   | 46,81          | 0,4072           |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60      | 100,00      | 1,00 | 0,60      | 0,79      | 24  | 44   | 54,55          | 0,4309           |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 5,80      | 100,00      | 1,00 | 5,80      | 7,65      | 20  | 55   | 36,36          | 2,7815           |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,20      | 30,00       | 1,00 | 0,96      | 1,27      | 22  | 45   | 48,89          | 0,6209           |
| 11. Dveře                    | S | 3,20      | 100,00      | 1,00 | 3,20      | 4,22      | 10  | 40   | 25,00          | 1,0550           |
| 12. Vrata                    | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,40      | 24  | 54   | 44,44          | 0,1778           |
| 13. Okna                     | S | 5,20      | 100,00      | 1,00 | 5,20      | 6,86      | 24  | 50   | 48,00          | 3,2928           |
| 14. Povrchy podlah           | P | 2,90      | 100,00      | 0,46 | 1,33      | 1,75      | 24  | 47   | 51,06          | 0,8936           |
| 16. Elektroinstalace         | S | 6,40      | 100,00      | 1,00 | 6,40      | 8,44      | 24  | 46   | 52,17          | 4,4031           |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 2,20      | 100,00      | 1,00 | 2,20      | 2,90      | 22  | 47   | 46,81          | 1,3575           |



|                              |   |      |        |      |      |      |    |    |       |        |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|--------|
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,64 | 22 | 47 | 46,81 | 1,2358 |
| 27. Přípojky elektro, kolny, |   | 1,85 | 100,00 | 1,00 | 1,85 | 2,44 | 24 | 45 | 53,33 | 1,3013 |
| Opotřebení:                  |   |      |        |      |      |      |    |    |       | 34,9 % |

## Ocenění

|                                                                      |   |                 |
|----------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 786,-         |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390          |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9669          |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 0,7555          |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,7585          |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000          |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,4820          |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | 3 597,66        |
| Plná cena: 569,97 m <sup>3</sup> * 3 597,66 Kč/m <sup>3</sup>        | = | 2 050 558,27 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1 - 34,9 % / 100)                            | * | 0,651           |
| Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>                                | = | 1 334 913,43 Kč |
| Koeficient pp                                                        | * | 0,615           |
| Cena stavby CS                                                       | = | 820 971,76 Kč   |
| Dílna. - zjištěná cena                                               | = | 820 971,76 Kč   |

## 2. Přístavba z jihu od silnice.

Stavba s pultovou střechou v přední části zahrady u komunikace - užívaná nyní jako vstupní část dílny a sklad.

Svislá konstrukce staveb s dřevěnými či ocel. sloupy na základové patky z betonu, s krovem dřevěným a krytinou ze svařovaných asfaltových pasů. Zčásti jako nosná svislá konstrukce využita stavba přilehlé dílny. Střecha je mírného sklonu, s klemp. prvky z pozink. plechu. Plocha podlahy je z betonu.

Stavba byla postavena před cca dvaceti lety. Bez kolaudace.

Technický stav odpovídá stáří. Údržba průměrná.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová  
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název  | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                |
|--------|------------------------------------|----------------------|
| 1.N.P. | 4,63*13,95 =                       | 64,59 3,20 m         |
|        |                                    | 64,59 m <sup>2</sup> |

## Obestavěný prostor

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



| Typ                          | Název            | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| NP                           | stavba se zastř. | 4,63*13,95*(3,2) = 206,68            |
| Obestavěný prostor - celkem: |                  | 206,68 m <sup>3</sup>                |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce           | Provedení                         | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | základové patky                   | S                   | 65       |
| 1. Základy           |                                   | C                   | 35       |
| 2. Obvodové stěny    | jednostranně obíjené - vln. plech | S                   | 65       |
| 2. Obvodové stěny    |                                   | C                   | 35       |
| 3. Stropy            |                                   | C                   | 100      |
| 4. Krov              |                                   | X                   | 100      |
| 5. Krytina           | asfaltové svařované pásy          | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | žlaby a svody z pozinku           | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | nátěry                            | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                                   | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | vrata                             | S                   | 100      |
| 10. Okna             | dřevěná                           | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | betonová                          | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná                          | S                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 8,30           | 65       | 1,00  | 5,40                |
| 1. Základy           | C | 8,30           | 35       | 0,00  | 0,00                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,90          | 65       | 1,00  | 20,74               |
| 2. Obvodové stěny    | C | 31,90          | 35       | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy            | C | 21,20          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna             | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 11. Podlahy          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace | S | 4,00           | 100      | 1,00  | 4,00                |

Součet upravených objemových podílů

64,74

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

0,6474

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6474 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,4590 |



Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

Plná cena: 206,68 m<sup>3</sup> \* 1 544,20 Kč/m<sup>3</sup>

= 1 544,20  
= 319 155,26 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 72 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 72 = 30,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

\* 0,694  
= 221 493,75 Kč  
\* 0,615  
= 136 218,66 Kč  
= 136 218,66 Kč

Přístavba z jihu od silnice. - zjištěná cena

### 3. Přístavba ze severu - garáž.

Stavba s pultovou střechou v zadní části zahrady za dílnou - užívaná nyní jako garáž a sklad. Svislá konstrukce staveb s dřevěnými či ocel. sloupy na základové patky z betonu, s krovem dřevěným a krytinou z profilovaného plechu s finálovým nástřikem. Zčásti jako nosná svislá konstrukce využita stavba přilehlé dílny. Střecha je mírného sklonu, s klemp. prvky z pozink. plechu. Plocha podlahy je z betonu.

Stavba byla postavena před cca dvaceti lety. Bez kolaudace. Technický stav odpovídá stáří. Údržba průměrná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podskepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová  
nepodskepená nebo podskepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název  | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                |
|--------|------------------------------------|----------------------|
| 1.N.P. | 4,02*8,15 =                        | 32,76 2,85 m         |
|        |                                    | 32,76 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

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

| Typ Název | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----------|--------------------------------------|
| NP stavba | 4,02*8,15*2,85 =                     |
|           | 93,37 93,37 m <sup>3</sup>           |

Obestavěný prostor - celkem:

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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



A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce           | Provedení                       | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | základové patky                 | S                   | 70       |
| 1. Základy           |                                 | C                   | 30       |
| 2. Obvodové stěny    | jednostranně obíjené OSBE desky | S                   | 70       |
| 2. Obvodové stěny    |                                 | C                   | 30       |
| 3. Stropy            |                                 | C                   | 100      |
| 4. Krov              |                                 | X                   | 100      |
| 5. Krytina           | profilovaný plech               | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | žlaby a svody z pozinku         | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | omítka, nátěr                   | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                                 | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | vrata                           | S                   | 100      |
| 10. Okna             | dřevěná                         | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | betonová                        | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná                        | S                   | 100      |

#### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 8,30           | 70       | 1,00  | 5,81                |
| 1. Základy           | C | 8,30           | 30       | 0,00  | 0,00                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,90          | 70       | 1,00  | 22,33               |
| 2. Obvodové stěny    | C | 31,90          | 30       | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy            | C | 21,20          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna             | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 11. Podlahy          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace | S | 4,00           | 100      | 1,00  | 4,00                |

Součet upravených objemových podílů

66,74

Koeficient vybavení  $K_4$ :

0,6674

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>]  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$  (dle výpočtu):  
 Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):  
 Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

|   |        |
|---|--------|
| = | 970,-  |
| * | 0,6674 |
| * | 1,0000 |
| * | 2,4590 |

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= 1 591,90

**Plná cena:** 93,37 m<sup>3</sup> \* 1 591,90 Kč/m<sup>3</sup>

= 148 635,70 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků



425

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 72 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 72 = 30,6 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |               |
|---|---------------|
| * | 0,694         |
| = | 103 153,18 Kč |
| * | 0,615         |
| = | 63 439,21 Kč  |
| = | 63 439,21 Kč  |

Přístavba ze severu - garáž. - zjištěná cena

### Chata s pozemkem. / LV č. 4330

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - pokles poptávky 2022 po stavbách k IR                                                                                         | I   | -0,01 |
| 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: Negativní - viz rizika                                                                                                                                            | I   | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - užitečnost nemovitosti                                                                                                                                      | III | 0,18  |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00  |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00  |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02  |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05  |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,210$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,130$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|-------------|----|-------|
|-------------|----|-------|



|                                                                                                                           |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                | I   | 0,85  |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby                                                 | IV  | 0,02  |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)                                                        | IV  | 0,07  |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | IV  | 0,00  |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci              | III | 0,00  |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                | VI  | 0,00  |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                             | I   | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností                            | IV  | 0,02  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                      | II  | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                               | II  | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v dosahu města - ORP                                                  | III | 0,18  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,088$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,316$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,229$$

## 1. Chata

Popis v porovnávací metodě.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rekreační chata § 36 porovnávací metoda                  |
| Poloha objektu:                   | Královéhradecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 24 let                                                   |
| Základní cena ZC (příloha č. 25): | 2 311,- Kč/m <sup>3</sup>                                |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|           |           |   |                      |
|-----------|-----------|---|----------------------|
| přízemí:  | 5,02*3,94 | = | 19,78 m <sup>2</sup> |
| podkroví: | 5,02*3,94 | = | 19,78 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| přízemí:      | 19,78 m <sup>2</sup> | 2,53 m            |
| podkroví:     | 19,78 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |



**Obestavěný prostor**

|                              |                                                                    |   |                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| spodní stavba:               | $5,02 \cdot 3,94 \cdot 2,53$                                       |   |                     |
| zastřešení:                  | $5,02 \cdot 3,94 \cdot 0,92 + 5,02 \cdot 3,94 \cdot 2,5 \cdot 0,5$ | = | $50,04 \text{ m}^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                                                    | = | $42,92 \text{ m}^3$ |
|                              |                                                                    | = | $92,96 \text{ m}^3$ |

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení****Název znaku**

|                                                                                                                                                                                                                   | č.       | $V_i$        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP                                                                                     | II       | typ A        |
| 1. Druh stavby: Zahrádkářská chata                                                                                                                                                                                |          |              |
| 2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm                                                                                                                                                                    | I        | 0,02         |
| 3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby                                                                                                                                       | V<br>III | 0,05<br>0,03 |
| 4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)                                                                                                                                                    | II       | 0,00         |
| 5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout                                                                                                                                                            | IV       | 0,10         |
| 6. Vytápění stavby: Bez vytápění                                                                                                                                                                                  | I        | -0,06        |
| 7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - pergola 10,4 m <sup>2</sup> stavba z roku 2015 | IV       | 0,04         |
| 8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                      | III      | 0,03         |
| 9. Kritérium jinde neuvedené : Mírně snižující cenu - přípojky vody, elektro, kanalizace podružné z domu čp.492                                                                                                   | II       | -0,05        |
| 10. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu                                                                                                                                                           | I        | 1,05         |

Koeficient pro stáří 24 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 24 = 0,880$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,880 = 1,072$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,130$ Index polohy pozemku  $I_P = 1,088$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_V = 2\,311,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,072 = 2\,477,39 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 92,96 \text{ m}^3 \cdot 2\,477,39 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,130 \cdot 1,088 = 283\,137,79 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= 283\,137,79 \text{ Kč}$$

**2. Zahrada u chaty.**

Pozemek zahrady v jednotném funkčním celku s chatou.

Oceňuji proto pozemek jako stavební dle § 4, odst. 1 platné vyhlášky MF.

Pozemky jsou situovány na východním okraji města. Terén je s mírným sklonem k jihu, zatravněný. Přístupný po městské komunikaci. Parcelu je možno napojit na rozvodnou síť Čez a.s.

V územním plánu města je oceňovaný pozemek zahrnut do ploch pro rekreaci - RZ.



## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,130$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,088$

### 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 %<br>včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                     | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochrana vod.<br>zdroje, ZPF                | II  | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                         | II  | 0,00  |

Index omezujících vlivů

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,130 * 0,990 * 1,088 = 1,217$

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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                | 485,-                              | 1,217 |       | 590,25                            |

| Typ                       | Název     | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|---------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 1               | zahrada   | 3053/1            | 482                         | 590,25                             | 284 500,50   |
| § 4 odst. 1               | orná půda | 4547              | 28                          | 590,25                             | 16 527,-     |
| Stavební pozemky - celkem |           |                   | 510                         |                                    | 301 027,50   |

Zahrada u chaty. - zjištěná cena celkem = 301 027,50 Kč

### 3. Ovocné a okrasné stromy v ploše zahrady.

Okrasné a ovocné stromy a keře rostoucí na pozemcích okolo chaty. Užitkovost snížena z důvodu snížené jakosti, nedostatečné péče - srážka za neošetřování. Ovoce pěstované pro vlastní spotřebu.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název



| Stáří [roků]                              | Počet,<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|-------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|
| třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 3053/1 | 40               | 1 Ks                       | 813,-      | - 60 %                    | 325,20       |
| hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 3053/1 | 50               | 1 Ks                       | 140,-      | - 90 % min. 140,-         | 140,-        |
| Součet:                                   |                  |                            |            | =                         | 465,20 Kč    |
| Celkem - ovocné dřeviny:                  |                  |                            |            | =                         | 465,20 Kč    |

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název<br>Typ                                   | Jedn. cena [Kč /<br>jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| zerav západní na pozemku p.č.: 3053/1          |                            |            | 25 roků                            | 2,00 ks                        |
| Jehličnaté keře II                             | 1 880,-                    | - 30 %     | 1 316,-                            | 2 632,-                        |
| smrk sivý na pozemku p.č.: GDK                 |                            |            | 15 roků                            | 1,00 ks                        |
| Jehličnaté keře II                             | 1 280,-                    | - 30 %     | 896,-                              | 896,-                          |
| borovice lesní na pozemku p.č.: 3053/1         |                            |            | 30 roků                            | 1,00 ks                        |
| Jehličnaté keře II                             | 1 880,-                    | - 30 %     | 1 316,-                            | 1 316,-                        |
| smrk ztepilý na pozemku p.č.: 3053/1           |                            |            | 30 roků                            | 2,00 ks                        |
| Jehličnaté keře II                             | 1 880,-                    | - 30 %     | 1 316,-                            | 2 632,-                        |
| Součet:                                        |                            |            |                                    | 7 476,-                        |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):    |                            |            | *                                  | 0,750                          |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20) |                            |            | *                                  | 1,000                          |
| Celkem - okrasné rostliny                      |                            |            | =                                  | 5 607,- Kč                     |

Ovocné a okrasné stromy v ploše zahrady. - zjištěná cena celkem = 6 072,20 Kč

## Zem. pozemky / LV. č. 10245

### 1. Zem. pozemky I.

Viz porovnávací metoda.

#### Ocenění

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území: | 120,00%  |
| Celková úprava ceny:                       | 120,00 % |

| Název                              | Parcelní<br>číslo | BPEJ  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------|-------------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| trvalý travní porost               | 4545/1            | 52001 | 10 727                      | 7,31                       | 120,00        | 16,08                      | 172 490,16   |
| trvalý travní porost               | 4545/1            | 52041 | 1 422                       | 5,40                       | 120,00        | 11,88                      | 16 893,36    |
| trvalý travní porost               | 4545/1            | 55600 | 713                         | 10,70                      | 120,00        | 23,54                      | 16 784,02    |
| trvalý travní porost               | 4545/4            | 52011 | 30                          | 6,26                       | 120,00        | 13,77                      | 413,10       |
| trvalý travní porost               | 4545/4            | 52041 | 2 843                       | 5,40                       | 120,00        | 11,88                      | 33 774,84    |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 |                   |       |                             |                            |               |                            | 240 355,48   |
| Celkem:                            |                   |       | 15 735 m <sup>2</sup>       |                            |               |                            |              |



## Zem. pozemky I. - zjištěná cena celkem

### 2. Stromy a keře.

= 240 355,48 Kč

Ovocné stromy rostoucí na pozemku u chaty. Snížená jakost, nedostatečné péče.  
Ovoce pěstované pro vlastní spotřebu.

Okrasné a ovocné stromy a keře rostoucí na západním okraji zemědělského pozemku v sousedství zahrádkářské osady. Neudržované dřeviny vzniklé na svém stanovišti zřejmě samovolně - náletem.

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                    | Stáří [roků] | Počet, Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč]  |
|--------------------------|--------------|---------------|-------------------------|------------|------------------------|------------|
| orešák vlašský           | 20           | 2 Ks          | 3 380,-                 | - 80 %     | 676,-                  | 1 352,-    |
| švestka                  | 25           | 3 Ks          | 720,-                   | - 70 %     | 216,-                  | 648,-      |
| Součet:                  |              |               |                         |            |                        | 648,-      |
| Celkem - ovocné dřeviny: |              |               |                         |            | =                      | 2 000,- Kč |
|                          |              |               |                         |            | =                      | 2 000,- Kč |

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název                                                   | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří                  | Počet / Výměra | Cena        |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------|----------------|-------------|
| Typ                                                     |                         |            | Upr. cena [Kč / jedn.] |                | [Kč]        |
| hloh obecný                                             |                         |            | 20 roků                | 2,00 ks        |             |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I                   | 1 090,-                 | - 70 %     | 327,-                  |                | 654,-       |
| Součet:                                                 |                         |            |                        |                | 654,-       |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |                         |            | *                      |                | 0,750       |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)          |                         |            | *                      |                | 1,000       |
| Celkem - okrasné rostliny                               |                         |            | =                      |                | 490,50 Kč   |
|                                                         |                         |            | =                      |                | 2 490,50 Kč |

### Stromy a keře. - zjištěná cena celkem

### Komunikace s loukou / LV. č. 7962

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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: Negativní - viz rizika                                                                                                                     | I  | -0,04          |



|                                                                                                                                                                                                          |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  |     |      |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | II  | 0,00 |
| 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 | IV  | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | III | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | V   | 1,02 |
|                                                                                                                                                                                                          | I   | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,028$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

| Název znaku                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                               | I   | 0,60           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti                                               | III | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci    | II  | 0,00           |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci                                                   | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci                                    | II  | 0,00           |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II  | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                            | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,617$$

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



$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,576$$

## 1. Štěrková cesta.

Štěrková komunikace od místní komunikace k zemědělským pozemkům.  
Neudržovaná cesta zarůstající travou. Technický stav odpovídá stáří.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                                             |                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby:                      | § 17                                             |
| Typ stavby:                                                 | 5. Komunikace pozemní                            |
| Objekt                                                      | Plochy charakteru pozemních komunikací bez krytu |
| Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): |                                                  |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:                       | 211                                              |
| Množství:                                                   | 230,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace          |
| Nemovitá věc je součástí pozemku                            |                                                  |

### Ocenění

|                                                                      |   |               |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                     | = | 289,-         |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000        |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,6530        |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>                        | = | 766,72        |
| Plná cena: 230,00 m <sup>2</sup> * 766,72 Kč/m <sup>2</sup>          | = | 176 345,60 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 32 = 68,8 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)

### Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,312        |
| = | 55 019,83 Kč |
| * | 0,576        |
| = | 31 691,42 Kč |
| = | 31 691,42 Kč |

### Štěrková cesta. - zjištěná cena

## 2. Komunikace.

Pozemek komunikace.

Oceňuji pozemek jako stavební - komunikace dle § 4, odst. 3 platné vyhlášky MF.

Pozemky jsou situovány na východním okraji města Dvůr Králové nad Labem. Terén je s mírným

sklonem k jihu. Parcelu je možno napojit na rozvodnou síť Čez a.s.

P.p.č. 4545/9 rozdělen na dvě části dle ÚP města.

V územním plánu obce je tento oceňovaný pozemek zahrnut do ploch DS.

### Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací



| Znak                                                                                                                                                   | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                                                                          |                |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                                                                                      |                |
| I V kat. území sídelní části obce                                                                                                                      |                |
| P3. Povrchy                                                                                                                                            | 0,05           |
| I Komunikace se zpevněným povrchem                                                                                                                     |                |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                                                                            | 0,00           |
| II Bez dalších vlivů                                                                                                                                   |                |
| P5. Komerční využití                                                                                                                                   | 0,00           |
| I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                      | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 485,-                              | 0,240 1,000 | 116,40                            |

| Typ                               | Název                | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 3                       | trvalý travní porost | 4545/9            | 230                         | 116,40                             | 26 772,-     |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                      |                   |                             | 230                                | 26 772,-     |

Komunikace. - zjištěná cena celkem

= 26 772,- Kč

**Stav. poz. u dílny. LV č.5710**

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                       | III | 0,06           |
| 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: Negativní - viz rizika                                                                                                                     | I   | -0,04          |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poptávka po stav. pozemcích ve městě                                                                                                 | III | 0,25           |
| 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                                                      | III | 1,00           |



- katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,270$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                      | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby                                       | IV  | -0,03          |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)                                             | IV  | -0,08          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II  | -0,10          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci    | III | -0,02          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                      | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                   | I   | -0,07          |
| 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: Vlivy zvyšující cenu - stav. pozemek na okraji města ORP                           | III | 0,18           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,880$$

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



$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,197$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:  
 Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,118$

## 1. Zpevněné plochy.

Z většiny zámková dlažba na dvorku za dílnou kolem bazénu, resp. betonová plocha zřejmě se základ. pasy - připravované rozšíření dílny západním směrem.  
 Technický stav odpovídá stáří.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

211

Výměra:

$$40+26 = 66,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

Plná cena:  $66,00 \text{ m}^2 * 1\,392,83 \text{ Kč/m}^2$

|   |              |
|---|--------------|
| = | 525,-        |
| * | 1,0000       |
| * | 2,6530       |
| = | 1 392,83     |
| = | 91 926,78 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 45 = 44,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 44,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,556        |
| = | 51 111,29 Kč |
| * | 1,118        |
| = | 57 142,42 Kč |
| = | 57 142,42 Kč |

Zpevněné plochy. - zjištěná cena

## 2. Bazén.

Bazén nad úrovní terénu. Materiál - monolitický železobeton. Plocha 21,2 m<sup>2</sup>, hloubka 1,2 m. Prováděná údržba. S přívodem vody a provedeným odkanalizováním.  
 Technický stav odpovídá stáří.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

21. Bazén venkovní  
 242



$$5,28 \cdot 4,01 \cdot 1,17 = 24,77 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

Plná cena: 24,77 m<sup>3</sup> \* 5 148,33 Kč/m<sup>3</sup>

|   |               |
|---|---------------|
| = | 1 825,-       |
| * | 1,0000        |
| * | 2,8210        |
| = | 5 148,33      |
| = | 127 524,13 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 49 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 24 / 49 = 49,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 49,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,510        |
| = | 65 037,31 Kč |
| * | 1,118        |
| = | 72 711,71 Kč |
| = | 72 711,71 Kč |

Bazén. - zjištěná cena

### 3. Staveb. pozemky.

Pozemek zahrady u dílny - stejný vlastník.

Oceňuji proto pozemek jako stavební dle § 4, odst. 1 platné vyhlášky MF.

Pozemky jsou situovány na východním okraji města, mimo souvisle zastavěné území. Terén je rovinatý, zatravněný. Přístupný po obecní komunikaci ze západu od místní komunikace - ul. Jana Žižky. Parcelu je možno napojit na rozvodnou síť Čez a.s.

Nadmořská výška 285 m.n.m..

Plocha zastavěná p.p.č.713/2 je plocha pod stavbou původního Skladu nářadí - stodoly z roku 1995. V územním plánu obce je oceňovaný pozemek zahrnut do ploch SV - plochy rod. domů.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,270

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,880

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 - chráněné území vod. zdroje., ZPF        | II  | -0,01          |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                      | II  | 0,00           |

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$



$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,270 * 0,990 * 0,880 = 1,106$$

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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                               | 485,-                              | 1,106                       |                                    | 536,41                            |
| Typ                                                                        | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 713/2                              | 96                          | 536,41                             | 51 495,36                         |
| § 4 odst. 1                                                                | zahrada                       | 3053/3                             | 489                         | 536,41                             | 262 304,49                        |
| § 4 odst. 1                                                                | zahrada                       | 3053/7                             | 44                          | 536,41                             | 23 602,04                         |
| § 4 odst. 1                                                                | orná půda                     | 4548                               | 31                          | 536,41                             | 16 628,71                         |
| Stavební pozemky - celkem                                                  |                               |                                    | 660                         |                                    | 354 030,60                        |

Staveb. pozemky. - zjištěná cena celkem

= 354 030,60 Kč

#### 4. Dřeviny na zahradě.

Okrasné a ovocné stromy rostoucí na oceňovaném stavebním pozemku. Ovoce pěstované pro vlastní spotřebu. Snížená jakost, nedostatečné péče.

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                    | Stáří [roků] | Počet,<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|--------------------------|--------------|------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|
| orešák vlašský           | 40           | 1 Ks             | 2 456,-                    | - 30 %     | 1 719,20                  | 1 719,20     |
| líška                    | 20           | 1 Ks             | 575,-                      | - 40 %     | 345,-                     | 345,-        |
| Součet:                  |              |                  |                            |            | =                         | 2 064,20 Kč  |
| Celkem - ovocné dřeviny: |              |                  |                            |            | =                         | 2 064,20 Kč  |

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název                                                   | Jedn. cena [Kč /<br>jedn.] | Úpravy [%] | Stáří   | Počet / Výměra | Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------|----------------|---------------------------|--------------|
| Typ                                                     |                            |            |         |                |                           |              |
| smrk ztepilý                                            |                            |            | 30 roků | 1,00 ks        |                           |              |
| Jehličnaté keře II                                      | 1 880,-                    | - 30 %     |         |                | 1 316,-                   | 1 316,-      |
| Součet:                                                 |                            |            |         |                |                           | 1 316,-      |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |                            |            |         |                | *                         | 0,750        |
| Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)          |                            |            |         |                | *                         | 1,000        |



Celkem - okrasné rostliny

Dřeviny na zahradě. - zjištěná cena celkem

= 987,- Kč

Tržní ocenění majetku

= 3 051,20 Kč

Dílka s pozemkem. / LV č. 5710

## 1. Věcná břemena

### 1.1. Věcná břemeno.

Předmětem omezení pozemku p.p.č. 3053/3 je užívání pozemku s bazénem, věšákem na prádlo a stromy pro oprávněné - bydlící v sousedním domě čp. 492. Zatížení věcným břemenem užívání - dle smlouvy o zřízení věcného břemene užívání ze dne 20.11. 1997. Povinným je vlastník Listu vlastnictví č.5710.

Ve smyslu platné vyhlášky MF se hodnota věcného břemene odečítá. Ocenění věcného břemene dle § 16 b zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklé nájemné v dané lokalitě určené odborným odhadem na základě zkušeností a praxe v oboru.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

### Obvyklá cena, roční užitek

| Název                            | výměra<br>[jedn.] | jedn.cena<br>[Kč/jedn] | obvyklá cena<br>[Kč] | sazba<br>[%] | roční užitek<br>[Kč] |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| parcela p.p.č.3053/3,<br>300,00  |                   | 550,-                  | 165 000,-            | 4,00 %       | 6 600,-              |
| Roční užitek - celkem: [Kč/rok]  |                   |                        |                      |              | 6 600,-              |
| Podíl užívání nebo výše omezení: |                   |                        |                      | *            | 50 %                 |
| Roční užitek: [Kč]               |                   |                        |                      | =            | 3 300,00             |
| Míra kapitalizace: 4,50 %        |                   |                        |                      |              |                      |
| $CB_N = \text{roční užitek} / p$ |                   |                        |                      |              |                      |
| $CB_N = 3\,300,00 / 4,5 \%$      |                   |                        |                      |              |                      |
|                                  |                   |                        |                      | =            | 73 333,33 Kč         |

Hodnota věcného břemene činí

Chata s pozemkem. / LV č. 4330

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Chatka s pozemkem.

#### Oceňovaná nemovitá věc

Stavba je přízemní chata se sedlovou střechou, stojící na zákl. pasech 15 cm nad upraveným okolním terénem. Sociální zařízení ve stavbě. Není evidována pod če., stojí na st.p.č.3053/1 - zahrada ve funkčním celku - přístavek zastřešené pergoly před chatou - jižně, prostor pro posezení.



439

Dispozice - v přízemí hlavní prostor kuch. koutem, sociální zařízení, dále po schodech do podkroví pod střechou prostor na spaní. Bez sklepa.

Chata je klasické zděné konstrukce. Opláštěný palubkami v podkroví, zřejmě se zateplením poplatným době výstavby, štíty v půdním prostoru též patrně ze dřeva. Základ. pasy z betonu. Stropy nad 1.N.P. jsou dřevěné, trémové, se záklopem s prkennou podlahou ve spacím prostoru. Schody do podkroví dřevěné. Krov dřevěný, vázaný, trémový. Krytina z eternitových šablon. Klempířské prvky jsou standardní z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné. Zdroj tepla schází. Komín zděný, s jedním průduchem. Přípojky vody, kanalizace a elektřiny podružné z vedlejšího domu čp.492. Konstrukce PKŽ jsou standardní kvality.

Vzhledem k použitým materiálům, dispozici, konstrukčním prvkům a vybavení odpovídá kolaudaci na přelomu milénia.

Objekt byl postaven k rekreaci jeho uživatelů - bez kolaudace.

Od vzniku stavby svépomocí byly kromě pergoly a sprch. koutu na nemovitosti prováděny minimální stav. úpravy.

Spolu s chatou jsou vybudované venkovní úpravy v minimálním množství (oplocení, brána a pod.). Terén ve funkčním celku je rovinný.

Pro výpočet porovnávací metody objektu uvažují se zastavěnou plochou jednotlivých podlaží chaty, zaměřenou při místním šetření. Zast. plocha stavby je 20 m<sup>2</sup>.

Prostory k sezónní rekreaci vč. vybavení a zařízení jsou tedy v standardní kvalitě.

Technický stav lze celkově hodnotit jako průměrný, odpovídá stáří a konstrukci chaty, vč. absence údržby.

Chata není v evidenci katastru nemovitostí registrována.

Vodovod s výtok. ventilem i na severním vnějším líci zdiva chaty - pouze sezónní provoz.

Na zahradě se nacházejí okrasné a ovocné porosty (třešň, hrušň, zerav, smrk sivý, smrk ztepilý, borovice lesní atd.).

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Zast. plocha nadz. podl.:</b> | 40,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Obestavěný prostor:</b>       | 93,00 m <sup>3</sup>  |
| <b>Zastavěná plocha:</b>         | 20,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Plocha pozemku:</b>           | 510,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Chata na st.č. 1584.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Lokalita:</b> | Hostinné, Závodí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Popis:</b>    | Realizovaný prodej rekreační chaty (stavba IR bez če) s udržovanou zahradou (bez VS) v zahrádkářské osadě Závodí (Na Kudrnáči) v Hostinném. Situován na st.p.č. 834/102. Pozemky pod chatou a zahrada u chaty ve vlastnictví majitele chaty. Přístup k chatám ve spoluvlastnictví všech zahrádkářů. Chata je podsklepená, 1. NP je zděná a podkroví dřevěné, zateplení poplatné době vzniku před cca 40 roky. Bez stav. úprav v posl. letech. V 1 NP je 1 místnost, v podkroví je prostor na spaní. Ve sklepě tech. zázemí. Je zde zavedená elektřina, chata se vytápí kamny na tuhá paliva. Voda je pouze venku, na zimu se vodovodní řad vypíná. Vlnitý eternit jako krytina střechy. Zastavěná plocha je 16 m <sup>2</sup> a zahrada je o výměře cca 340 m <sup>2</sup> . Pěkné, klidné místo, na okraji města - severovýchodní svah- vhodné k rekreaci. LV č.899.<br>Prodej mezi FO. Cenový údaj KN V- 9478/20. |
| <b>Podlaží:</b>  | sklep, přízemí a podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Typ stavby: zdivo a dřevo

Pozemek: 340,00 m<sup>2</sup>

Zast. plocha nadz. 34,00 m<sup>2</sup>

podl.:

Zastavěná plocha: 16,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2020 1,30

K2 Lokalita - horší 1,15

K3 Vybavení stavby, i.sítě, soc. zař., top atd. - lepší 0,96

K4 Tech. stav, nosná konstrukce - lepší 0,98

K5 Vliv příslušenství u chaty, zahr. - shodný 1,05

K6 Rizika stavby, vlast., vzt., eviden. KN atd. - nižší 0,95

K7 Přístup, parkování - horší 1,03

Zdroj: Katastr nemovitostí  
ČR.

| Cena [Kč] | Zast. plocha nadz. podl.: [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| k 11/20   |                                             |                              |                              |                                       |
| 485 000   | 34,00                                       | 14 265                       | 1,45                         | 20 684                                |

Název: Prodej chaty - pozemek.

Lokalita: Dvůr Králové nad Labem, Městská Podstráň

Popis:

Cen. údaj V7390/20.

Prodej chaty s udržovanou zahradou v zahrádkářské osadě Městská Podstráň ve Dvoře Králové nad Labem. Chata je z části podsklepená, část 1 NP je zděná a část dřevěná, zateplená polystyrenem s novou fasádou. V 1 NP jsou 2 místnosti, v podkroví je prostor na spaní. Je zde zavedená elektřina, chata se vytápí kamny na tuhá paliva. Voda je pouze venku, na zimu se vodovodní řad vypíná. Zastavěná plocha je 22 m<sup>2</sup> a zahrada je o výměře 811 m<sup>2</sup>. Pěkné, klidné místo, vhodné k rekreaci.

Podlaží: sklep, podkroví a přízemí

Typ stavby: zdivo a dřevo

Pozemek: 833,00 m<sup>2</sup>

Zast. plocha nadz. 46,00 m<sup>2</sup>

podl.:

Zastavěná plocha: 22,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2020 1,35

K2 Lokalita - srovnatelná 1,05

K3 Vybavení stavby, i.sítě, soc. zař., top atd. - lepší 0,95

K4 Tech. stav, nosná konstrukce - lepší 1,08

K5 Vliv příslušenství u chaty, zahr. - vyšší 0,98

K6 Rizika stavby, vlast., vzt., eviden. KN atd. - nižší 0,96

K7 Přístup, parkování - lepší 0,98



Zdroj: Katastr nemovitostí  
ČR.

| Cena [Kč]   | Zast. plocha nadz. podl.: [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| k 13.8.2020 |                                             |                              |                              |                                       |
| 780 000     | 46,00                                       | 16 957                       | 1,34                         | 22 722                                |



44

**Název:** Rekreační chata č.5333.  
**Lokalita:** Krkonošská, Dvůr Králové nad Labem  
**Popis:** Prodej chaty se zahradou o výměře 750 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě u Dvoře Králové n/L. Pozemek určený územním plánem obce k výstavbě stavby pro rodinnou rekreaci o 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Chata s verandou o zastavěné ploše 35 m<sup>2</sup> se nachází na krásném místě na okraji města Dvůr Králové n/L. Zavedena elektřina 230/400 V, WC (suchý záchod), voda není (vrt ale možný), vytápění krbem. Velmi krásná s širokými možnostmi rekreace (letní i zimní sporty, cyklo-turistika, houbaření, koupání apod.). St.p.č. 5430 a p.p.č.3282/3. Část zahrady u cesty - jiný vlastník.  
 Cenový údaj V-10 338/21.

**Podlaží:** sklep, přízemí a podkroví

**Typ stavby:** zdívo a dřevo

**Pozemek:** 785,00 m<sup>2</sup>

**Zast. plocha nadz.** 60,00 m<sup>2</sup>

**podl.:**

**Zastavěná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                         |      |                                         |
|---------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| K1 Redukce pramene ceny - real. převod 2021             | 1,10 | Zdroj: Valuo.cz Katastr nemovitostí ČR. |
| K2 Lokalita - horší                                     | 1,07 |                                         |
| K3 Vybavení stavby, i.sítě, soc. zař., top atd. - horší | 1,17 |                                         |
| K4 Tech. stav, nosná konstrukce - horší                 | 1,12 |                                         |
| K5 Vliv příslušenství u chaty, zahr. - vyšší            | 0,96 |                                         |
| K6 Rizika stavby, vlast., vzt., eviden. KN atd. - nižší | 0,98 |                                         |
| K7 Přístup, parkování - obdobné                         | 1,00 |                                         |

| Cena [Kč]<br>k 11/2021 | Zast. plocha<br>nadz. podl.: [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 100 000              | 60,00                                          | 18 333                          | 1,45                            | 26 583                                   |

**Název:** Prodej chaty k rekreaci.

**Lokalita:** Bílá Třemešná čp.426.

**Popis:** Prodej dřevěné - zděné rekreační chaty z osmdesátých let. Chata se nachází na hezkém klidném místě v blízkosti lesa, v chatové osadě, v okrajové části malebné obce Bílá Třemešná. V přízemí sklepa se nachází společenská místnost, na kterou navazuje chodba s úzkým schodištěm do patra, kde je další obytná místnost s kamny na tuhá paliva, vstup na menší terasu, prostor pro koupelnu a menší kuchyňka, dále vstup do podkroví, kde jsou dvě menší úzké místnosti. K chatě se před cca 30 lety začala přistavovat přístavba s terasou a stromolam, projekt se však nedokončil. Do chaty není zavedená voda a obecní vodovod je mimo dosah této osady. Nabízí se tedy jediná možnost zbudování vlastní studny, nyní se voda nosí ze studánky vzdálené cca 70m od chaty. Odpady jsou řešené septikem. Na pozemku je vzrostlá třešeň, dále zděná udírna a další zázemí. Příjezd je až k chatě po obecní komunikaci. Velkou výhodou je, že chata má vlastní číslo popisné a je na katastru vedena jako rodinný dům, díky čemuž zde může být hlášeno trvalé bydliště. Nemovitost je atraktivní především díky své poloze v bezprostřední blízkosti lesa a pod horou Zvičinou a díky turisticky atraktivnímu vyžití, které lokalita umožňuje.

**Podlaží:** sklep, přízemí a podkroví

**Typ stavby:** zdívo a dřevo

**Pozemek:** 658,00 m<sup>2</sup>

**Zast. plocha nadz.** 90,00 m<sup>2</sup>

**podl.:**

**Zastavěná plocha:** 39,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2021       | 1,10 |
| K2 Lokalita - horší                                     | 1,08 |
| K3 Vybavení stavby, i.sítě, soc. zař., top atd. - horší | 1,20 |
| K4 Tech. stav, nosná konstrukce - horší                 | 1,08 |
| K5 Vliv příslušenství u chaty, zahr. - lepší            | 0,95 |
| K6 Rizika stavby, vlast., vzt., eviden. KN atd. - nižší | 0,98 |
| K7 Přístup, parkování - horší                           | 1,07 |

Zdroj: Katastr nemovitostí  
ČR.

| Cena [Kč]<br>k 11/2021 | Zast. plocha<br>nadz. podl.:<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 000 000              | 90,00                                             | 11 111                          | 1,53                            | 17 000                                   |

**Název:** Chata k IR - Huntířov 34, Vítězná, Trutnov, Královéhradecký kraj,  
**Lokalita:** Huntířov 34, Vítězná, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54401, Česká republika

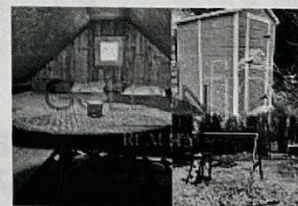
**Popis:** Nabízíme k prodeji chatu s možností výstavby rodinného domu.????Dispozice chatky je 2+kk na parcele o výměře 753m<sup>2</sup> v obci Huntířov. ???V přízemí chatky najdeme obývací místnost s kuchyňským koutem, lednicí, dřezem a jídelním stolem. Po dřevěných schodech se dostaneme do 1. patra, kde se nachází pokoj s možností umístění až 4 lůžek a skříň s úložným prostorem, pod schody je umístěn další úložný prostor. Chata má vlastní koupelnu se sprchovým koutem a WC.Chata zůstává kompletně zařízená dle vyobrazení - můžete okamžitě využívat.???Na zahradě ohniště, dětská prolézačka, zahradní domek 2x1m. Návrh zahrady viz. fotografiePozemek je rovinný až mírně svažité. Okolní stavby jsou využívány jak rekreačně, tak i k trvalému bydlení.Voda je zajištěna z obecního vodovodu, odpad je připraven pro jímku, elektřina zavedena.Oblast má nádhernou přírodu a pestrou nabídku možných využití ZOO Dvůr Králové, Pec pod Sněžkou, Polsko, Hradec Králové.

**Pozemek:** 753,00 m<sup>2</sup>

**Zast. plocha nadz. podl.:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - real. nabídka         | 0,90 |
| K2 Lokalita                                     | 1,05 |
| K3 Vybavení stavby, i.sítě, soc. zař., top atd. | 0,97 |
| K4 Tech. stav, nosná konstrukce                 | 1,04 |
| K5 Vliv příslušenství u chaty, zahr.            | 0,97 |
| K6 Rizika stavby, vlast., vzt., eviden. KN atd. | 0,97 |
| K7 Přístup, parkování                           | 1,03 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč]<br>k 22.1.2023 | Zast. plocha<br>nadz. podl.: [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 800 000                | 50,00                                          | 36 000                          | 0,92                            | 33 120                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 17 000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 24 022 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 33 120 Kč/m <sup>2</sup> |



## Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

24 022 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

40,00 m<sup>2</sup>

Výsledná porovnávací hodnota

960 880 Kč

## Zem. pozemky / LV. č. 10245

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Zemědělské pozemky.

##### Porovnávací metoda

Zemědělské pozemky na východním okraji města Dvůr Králové nad Labem, na Hrubých Lukách. Přístup po šterkové cestě, mimo zastavěné území města.

Možnost napojení na elektr. proud. Rovinatý pozemek s mírným sklonem k jihu, v závěru pozemku p.p.č. 4545/5 - svah. dle územního plánu města pozemek zařazen v plochách - NSP - plochy smíšené v nezastavěném území s funkcí přírodní a zemědělskou.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Zem. pozemek.

**Lokalita:** Dvůr Králové n.L., Žirecká Podstráň

**Popis:** Prodej celkem 4 pozemků, uzívaných pro zemědělské účely, nedaleko zastav. území východního okraje města. Výhledové rozšíření zast. území města - budoucí stav. pozemky. V dosahu elektřina, vodovod a plyn. Výhled na Zvičinu. Přístup přes zemědělské pozemky.  
Cenový údaj - V2643/21.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realiz. převod 3/21

1,16

velikost pozemku - větší

0,98

poloha pozemku - srovnatelná

1,05

dopravní dostupnost - horší

1,30

možnost zastavění poz. - nižší

1,15

intenzita využití poz. - nižší

1,13

vybavenost pozemku - lepší

0,95

úvaha zpracovatele ocenění - podprůměrná nemovitost

1,12

**Cena**

**Výměra**

**Jednotková cena**

**Koeficient**

**Upravená JC.**

[ Kč ]

[ m<sup>2</sup> ]

JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]

K<sub>c</sub>

[ Kč/m<sup>2</sup> ]

450 000

17 545

25,65

2,15

55,15

**Název:** Pole.

**Lokalita:** Dvůr Králové nad Labem, Žirecká Podstráň

**Popis:** Prodej celkem 7 pozemků, uzívaných pro zemědělské účely, nedaleko zastav. území východního okraje města. Výhledové rozšíření zast. území města - budoucí stav. pozemky. V dosahu elektřina, vodovod. Přes část pozemku vede vedení vysokého napětí. Výhled na Zvičinu. Přístup z místní komunikace.  
Cenový údaj - V 5095/21.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realiz. převod 6/21

1,15

velikost pozemku - menší

1,05

poloha pozemku - lepší

1,02



|                                                  |                    |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| dopravní dostupnost - lepší                      |                    |                          | 0,97              |                       |
| možnost zastavění poz. - srovnatelné             |                    |                          | 1,03              |                       |
| intenzita využití poz. - srovnatelné             |                    |                          | 1,02              |                       |
| vybavenost pozemku - lepší                       |                    |                          | 0,90              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - průměrná nemovitost |                    |                          | 1,05              |                       |
| <b>Cena</b>                                      | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                           | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 083 634                                        | 11 062             | 97,96                    | 1,19              | 116,57                |

**Název:** Louka.  
**Lokalita:** Dvůr Králové nad Labem, Žireč  
**Popis:** Prodej travnaté plochy u státní komunikace v katastru Žireč Městys. Prodávaná parcela číslo 327/11 o výměře 4.457 m<sup>2</sup> má přístupnost z krajské komunikace. V dosahu elektrická energie. Dle ÚP města pozemky v nezastavěném území s funkcí přírodní a zemědělskou. Věcné břemeno i.s.. Trvalý travní porost. V nedalekém okolí se nachází Žirečský Mlýn, Domov sv. Josefa či hospital Kuks. Cenový údaj V-97/2022.

|                                                     |                    |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Koeficienty:</b>                                 |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - realiz. převod 1/22          |                    |                          | 1,09              |                       |
| velikost pozemku - menší plocha                     |                    |                          | 1,11              |                       |
| poloha pozemku - horší                              |                    |                          | 1,13              |                       |
| dopravní dostupnost - lepší                         |                    |                          | 0,93              |                       |
| možnost zastavění poz. - nižší                      |                    |                          | 1,07              |                       |
| intenzita využití poz. - nižší                      |                    |                          | 1,05              |                       |
| vybavenost pozemku - lepší                          |                    |                          | 0,97              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - podprůměrná nemovitost |                    |                          | 1,07              |                       |
| <b>Cena</b>                                         | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                              | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 222 850                                             | 4 457              | 50,00                    | 1,48              | 74,00                 |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 55,15 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 81,91 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 116,57 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| trvalý travní porost          | 4545/1     | 12 862                       | 81,91                                       |                          | 1 053 526                         |
| trvalý travní porost          | 4545/5     | 2 873                        | 81,91                                       |                          | 235 327                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>15 735</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 288 853</b>                  |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Dílna s pozemkem. / LV č. 5710

1. Dílna.

820 972,- Kč



|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| 2. Přístavba z jihu od silnice.                 | 136 219,- Kč          |
| 3. Přístavba ze severu - garáž.                 | 63 439,- Kč           |
| <b>Dílna s pozemkem. / LV č. 5710 - celkem:</b> | <b>1 020 630,- Kč</b> |

**Chata s pozemkem. / LV č. 4330**

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Chata                                        | 283 138,- Kč        |
| 2. Zahrada u chaty.                             | 301 028,- Kč        |
| 3. Ovocné a okrasné stromy v ploše zahrady.     | 6 072,- Kč          |
| <b>Chata s pozemkem. / LV č. 4330 - celkem:</b> | <b>590 238,- Kč</b> |

**Zem. pozemky / LV. č. 10245**

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| 1. Zem. pozemky I.                           | 240 355,- Kč        |
| 2. Stromy a keře.                            | 2 491,- Kč          |
| <b>Zem. pozemky / LV. č. 10245 - celkem:</b> | <b>242 846,- Kč</b> |

**Komunikace s loukou / LV. č. 7962**

|                                                    |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Štěrková cesta.                                 | 31 691,- Kč        |
| 2. Komunikace.                                     | 26 772,- Kč        |
| <b>Komunikace s loukou / LV. č. 7962 - celkem:</b> | <b>58 463,- Kč</b> |

**Stav. poz. u dílny. LV č.5710**

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Zpevněné plochy.                            | 57 142,- Kč         |
| 2. Bazén.                                      | 72 712,- Kč         |
| 3. Staveb. pozemky.                            | 354 031,- Kč        |
| 4. Dřeviny na zahradě.                         | 3 051,- Kč          |
| <b>Stav. poz. u dílny. LV č.5710 - celkem:</b> | <b>486 936,- Kč</b> |

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

---

**Dílna s pozemkem. / LV č. 5710**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| <b>1. Věcná břemena</b> |             |
| 1.1. Věcná břemeno.     | 73 333,- Kč |

**Chata s pozemkem. / LV č. 4330**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>1. Porovnávací hodnota</b> |              |
| 1.1. Chatka s pozemkem.       | 960 880,- Kč |

**Zem. pozemky / LV. č. 10245**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| <b>1. Hodnota pozemků</b> |                |
| 1.1. Zemědělské pozemky.  | 1 288 853,- Kč |

---

**Obvyklá cena****2 379 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřístasedmdesátdevěttisíc Kč



## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění provedené „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklá cena je chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Do výše obvyklé ceny 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 přikládána majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně.

Na nemovité věci působí řada vlivů. Například kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, zastávka veřejné dopravy, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v okolí, pracovní příležitosti v obci a okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, obchodů, úřadů, zdravotnictví, kultura, sport, stále negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace a pod), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace k světovým stranám, ekologické záležitosti z minulosti a pod.

Růst cen zemědělských pozemků cca 10% ročně - zdroj Farmy.cz.

Dle HB indexu pokles zájmu o nemovitosti k rekreaci v roce 2022.

Oceňovaná nemovitost byla podrobně prohlédnuta a byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno k datu místního šetření. Pojem obvyklá cena byl definován na předchozí straně.

2 379 000 Kč

**Výsledná obvyklá cena**  
součet (krácena spol. podílem)

Rozpis dále jednotl. nemovitostí dle LV

Dílna s příslušenstvím a pozemky LV č. 5710.

Stavba a pozemek s dřevinami o celk. ploše 650 m<sup>2</sup>, využíván nyní pro podnikání a jako zahrada se všemi popsány riziky. Odpočet hodnoty věcného břemene.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je reprezentována níže uvedenou částkou.



**1 434 000 Kč**

Slovy: jeden miliončtyřístatřicetčtyřístíckorunčeských

**Spoluvlastnický podíl zahrnut do dědictví 1 434 000 Kč**

Chata k rekreaci a pozemky LV č. 4330.

Stavba a pozemek o celk. ploše 510 m<sup>2</sup>, využíván nyní pro rekreaci se zahradou se všemi popsány mi riziky.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je reprezentována níže uvedenou částkou.

**961 000 Kč**

Slovy: devětsetšedesátjednatísíc korunčeských

**Spoluvlastnický podíl zahrnut do dědictví 480 500 Kč**

Komunikace a louka LV č.7962.

Pozemek o celk. ploše cca 782 m<sup>2</sup>, využíván nyní zčásti jako komunikace a z větší části jako louka. V souladu s KN a ÚP. Nabídka ing. sítí - elektroinstalace. Komunikace se stavbou dle ceny zjištěné a připočtena hodnota louky dle analýzy zeměděl. pozemků á 81,91Kč za 1m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je reprezentována níže uvedenou částkou.

**104 000 Kč**

Slovy: stočtyřístíckorunčeských

**Spoluvlastnický podíl zahrnut do dědictví 34 700 Kč**

Zem. pozemky LV č.10245.

Pozemek o celk. ploše cca 15 735 m<sup>2</sup>, využíván nyní zčásti jako louka. V souladu s KN a ÚP. Nabídka ing. sítí - elektroinstalace.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je reprezentována níže uvedenou částkou.

**1 289 000 Kč**

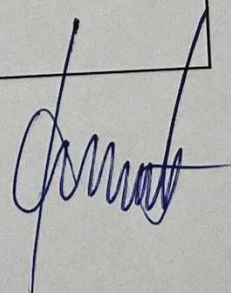
Slovy: jedenmiliondvěstěosmdesátdevět tisíckorunčeskýchzajedenmetrčtverečn ýplochy

**Spoluvlastnický podíl zahrnut do dědictví 429 700 Kč**

**OBVYKLÁ CENA**

**2 379 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřístasedmdesátdevěttísíc Kč





# SEZNAM PŘÍLOH

448

|                                                                                    | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Příloha č. 1 - fotodokumentace exteriéru oc. dílny s příslušenstvím                | 1                         |
| Příloha č. 2 - fotodokumentace interiéru oc. dílny s příslušenstvím                | 1                         |
| Příloha č. 3 - fotodokumentace exteriéru a interiéru oc. chaty, resp- zem. pozemků | 1                         |
| Příloha č. 4 - výřez kat. mapy lokality - k.ú. Dvůr Králové nad Labem              | 1                         |
| Příloha č. 5 - umístění nemovitosti ve Dvoře Králové nd Labem                      | 1                         |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

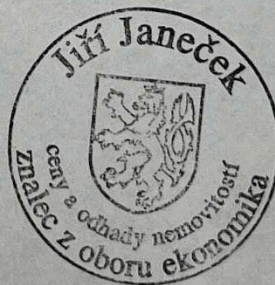
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 112/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 24341/2023 evidence dle MS ČR a 589/2023 dle evidence posudků znalce.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 550/ 2023.

24.5.2023



Jiří Janeček











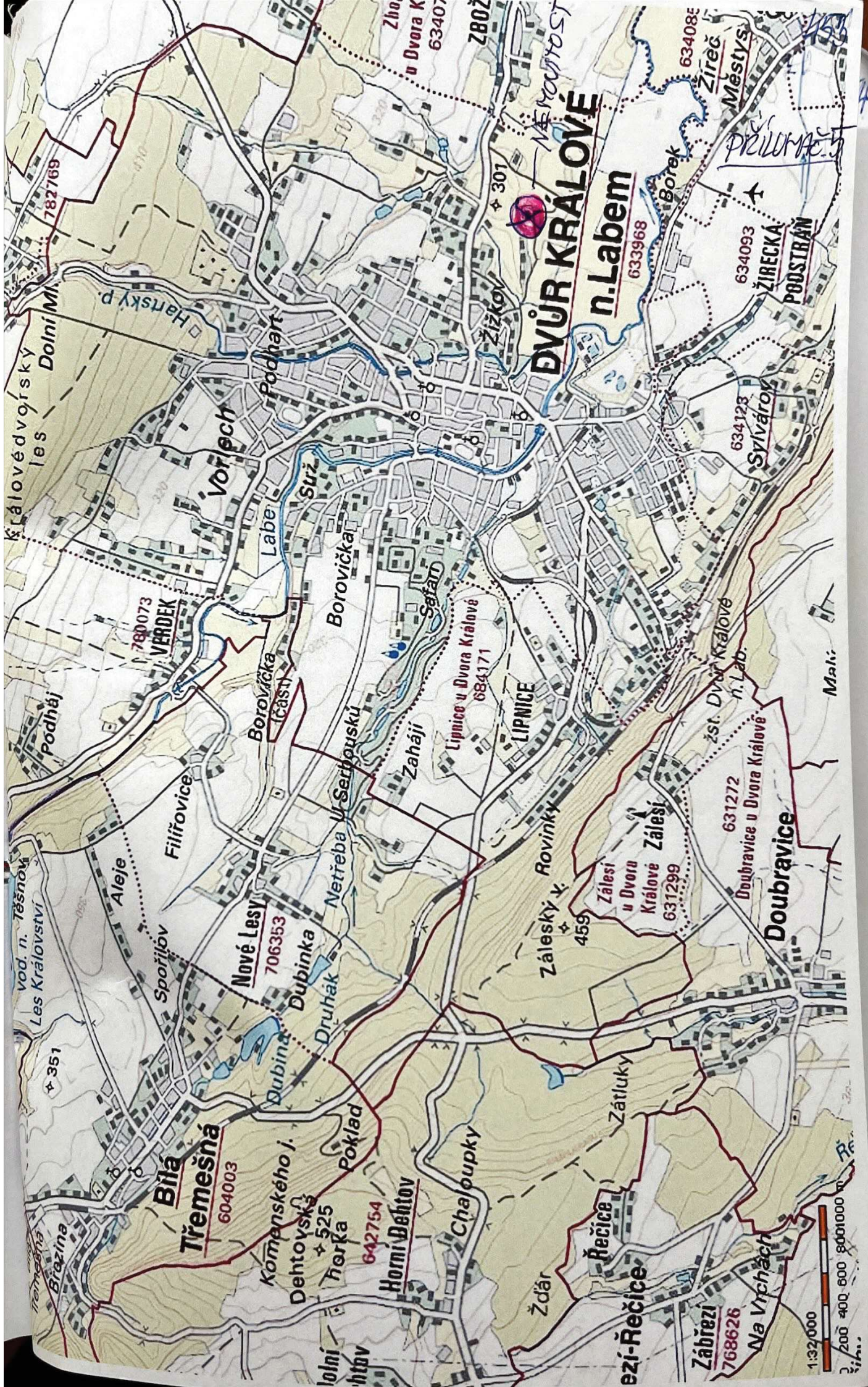
Příloha č.3 - chata k rekreaci, zem. pozemky a komunik.











**DVŮR KRÁLOVÉ**

**n. Labem**

633968

**PRÍLOHA 5**

634083

634093

634123

631272

631299

604003

642754

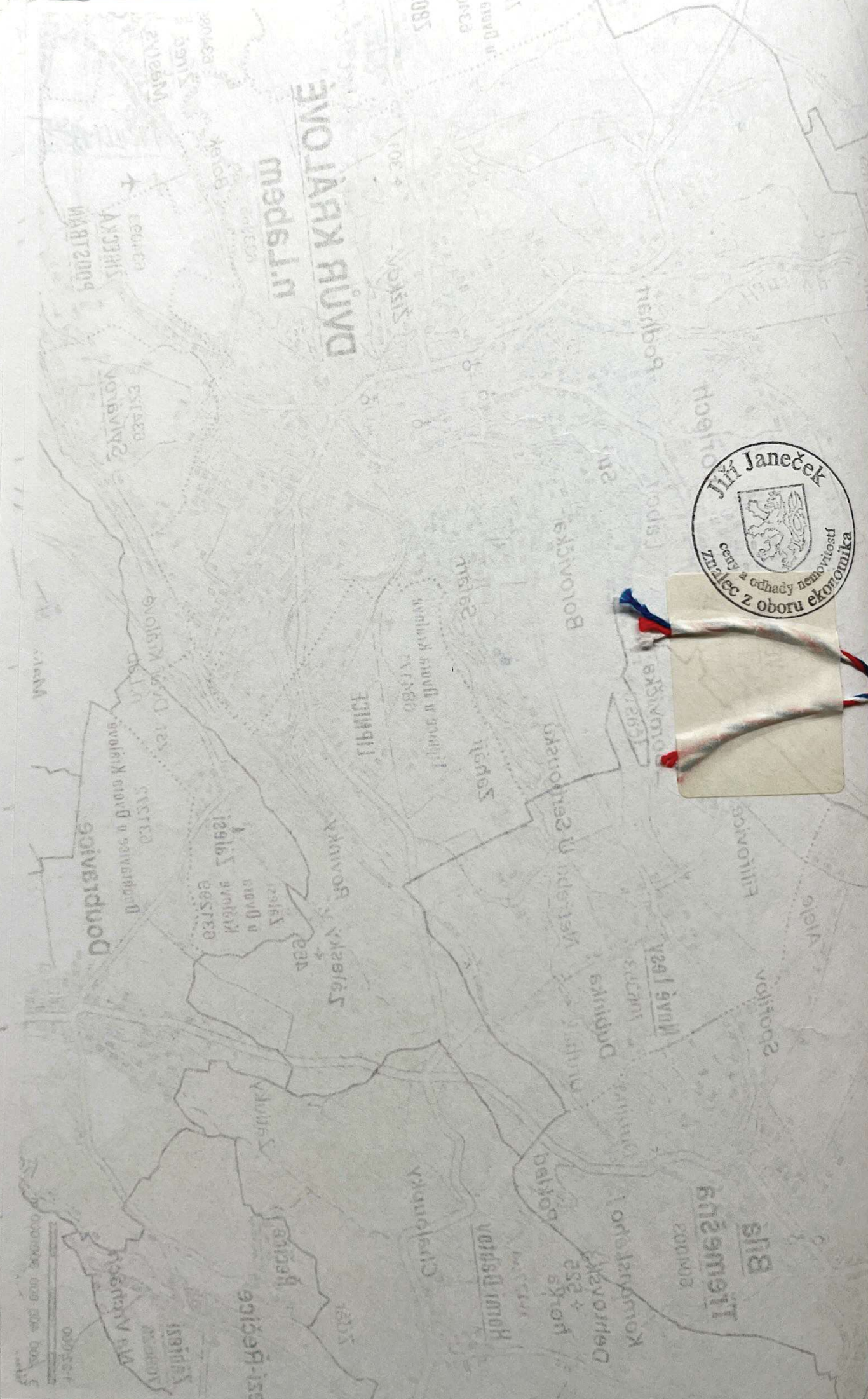
768626

1:32 000

0 200 400 600 800 1000 m

1:32 000





medail  
DVŮR KRAJOVÉ

