

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 5145/085/2022**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

pozemků p.č. 303/300, p.č. 303/213, p.č. 303/245, p.č. 303/317, p.č. 303/271, p.č. 302/75, p.č. 302/94, p.č. 302/116, p.č. 52/1, p.č. 253/3, p.č. 301/16, p.č. 302/54, p.č. 302/64, p.č. 302/90, p.č. 302/104, p.č. 302/113, p.č. 303/167, p.č. 303/202, p.č. 303/234, p.č. 303/249, p.č. 303/277, p.č. 303/290, p.č. 303/306, p.č. 303/322, p.č. 359/4, p.č. 361, p.č. 382/1, p.č. 382/2, 303/100, p.č. 303/165, p.č. 303/228 a p.č. 302/112, to vše v k.ú. Dolní Jelení obce Horní Jelení a pozemků p.č. 858/49, p.č. 540/6, p.č. 540/7, p.č. 542/1, p.č. 542/2, p.č. 1120/3, p.č. 1120/7, p.č. 858/45 a p.č. st. 596, součástí je stavba bez čp./če. garáž, to vše v k.ú. Horní Jelení obce Horní Jelení.

**Znalec:** Ing. Libor Hemelík  
Jířího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek  
telefon: 605 555 455  
e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz

**Zadavatel:** ALFA insolvenční v. o. s.  
Kostelní náměstí 233/1  
41201 Litoměřice

**Počet stran:** 174

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 6.5.2022

**Vyhotoveno:** V Borohrádku 11.5.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.5.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z nahlížení do KN

Cenové údaje získané dálkovým přístupem do KN

Územní plán obce Horní Jelení

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### Dolní Jelení

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Horní Jelení, k.ú. Dolní Jelení

adresa nemovité věci: Dolní Jelení, 533 74 Horní Jelení

### Horní Jelení

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Horní Jelení, k.ú. Horní Jelení

adresa nemovité věci: Horní Jelení, 533 74 Horní Jelení

## Vlastnické a evidenční údaje

- LV č. 127, 128, 154, 162, 657, 1298, 1299 ze dne 1.2.2022 pro k.ú. Dolní Jelení obce Horní jelení.

- LV č. 948, 1092, 1377, 1573 ze dne 1.2.2022 pro k.ú. Horní Jelení obce Horní Jelení.

## Místopis

Město Horní Jelení se nachází v severovýchodní části okresu Pardubice, ve vzdálenosti cca 26 km od okresního města. Spojení s okolím po státních silnicích ve směru na Holice (9 km) resp. Choceň (14 km) resp. Borohrádek (6 km). Nejbližší železniční stanice je v Malé Čermné na frekventované trati Týniště n. Orli. - Choceň. Občanská vybavenost sestává z MÚ, MŠ, ZŠ, základní obchodní sítě, zdravotního střediska, lékárny a pohostinství.

## Situace

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

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou rozmístěny po území obce a s výjimkou pozemků p.č. st. 596, p.č. 858/45 a p.č. 858/49 jsou využívány k zemědělským účelům popř. tvoří s těmito pozemky funkční celek (jako hydromeliorační svodnice nebo polní cesty). Pozemek p.č. st. 596 je zastavěn stavbou řadové krajní garáže a nachází se na severním okraji centrální zastavěné části města v těsném sousedství bytových domů v ulici A. Zápotockého. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Pozemky p.č. 858/45 a p.č. 858/49 se nacházejí v zahrádkářské kolonii na západním okraji obce napravo u silnice při výjezdu na Ostřetín.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech váznou zástavní práva exekutorská, exekuce a exekuční příkazy k prodeji, viz. zápisy v části C jednotlivých LV pro k.ú. Dolní Jelení a Horní Jelení.

## **3.2. Obsah**

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

#### **Dolní Jelení**

1. LV č. 127
2. LV č.128
3. LV č. 154
4. LV č. 162
5. LV č. 657
6. LV č. 1298
7. LV č. 1299

#### **Horní Jelení**

1. Garáž
2. LV č. 1092
3. LV č. 1573
4. LV č. 948
5. LV č. 1377

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **Dolní Jelení**

- 1. Hodnota pozemků**
  - 1.1. Zemědělské pozemky

#### **Horní Jelení**

- 1. Porovnávací hodnota**
  - 1.1. Garáž

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 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.

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### 1. Dolní Jelení

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Dolní Jelení  
533 74 Horní Jelení  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Horní Jelení  
Katastrální území: Dolní Jelení  
Počet obyvatel: 2 082  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 493,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 516,00 \text{ Kč/m}^2$

##### 2. Horní Jelení

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Horní Jelení  
533 74 Horní Jelení  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Horní Jelení  
Katastrální území: Horní Jelení  
Počet obyvatel: 2 082  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 493,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 516,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,85

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,833}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,833}$$

## Dolní Jelení

### 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,741}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$$



## 1. LV č. 127

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	516,-	0,06	1,00			30,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	303/300	27		30,96	835,92
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 27 m <sup>2</sup>						<b>835,92</b>
<b>LV č. 127 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>835,92 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 1 / 880
<b>LV č. 127 - zjištěná cena celkem</b>						= <b>0,95 Kč</b>

## 2. LV č.128

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	303/213	55111	613	4,85	40,00	6,79	4 162,27
	303/213	55411	517	4,30	40,00	6,02	3 112,34
trvalý travní porost	303/245	55411	34	4,30	40,00	6,02	204,68
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 164 m <sup>2</sup>				<b>7 479,29</b>

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	516,-	0,06	1,00			30,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	303/317	23		30,96	712,08
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 23 m <sup>2</sup>						<b>712,08</b>
<b>LV č.128 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>8 191,37 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 1 / 520
<b>LV č.128 - zjištěná cena celkem</b>						= <b>15,75 Kč</b>

### 3. LV č. 154

#### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	303/271	52310	10	6,46	40,00	9,04	90,40
	303/271	55411	1 435	4,30	40,00	6,02	8 638,70
	303/271	56601	2	1,39	40,00	1,95	3,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 447 m<sup>2</sup> **8 733,-**

**LV č. 154 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **8 733,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* 1 / 640

**LV č. 154 - zjištěná cena celkem** = **13,65 Kč**

### 4. LV č. 162

#### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	302/75	55411	572	4,30	40,00	6,02	3 443,44
trvalý travní porost	302/94	55411	185	4,30	40,00	6,02	1 113,70

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 757 m<sup>2</sup> **4 557,14**

##### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

##### § 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavce 4 516,- 0,06 1,00 30,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavce 4	vodní plocha	302/116	26		30,96	804,96

Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 26 m<sup>2</sup> **804,96**

**LV č. 162 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **5 362,10 Kč**

## Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 230

LV č. 162 - zjištěná cena celkem

= 23,31 Kč

## 5. LV č. 657

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	52/1	52110	6 153	4,21	40,00	5,89	36 241,17
trvalý travní porost	253/3	55411	2 606	4,30	40,00	6,02	15 688,12
trvalý travní porost	301/16	55411	29	4,30	40,00	6,02	174,58
trvalý travní porost	302/54	55411	2 882	4,30	40,00	6,02	17 349,64
trvalý travní porost	302/64	55411	1 126	4,30	40,00	6,02	6 778,52
trvalý travní porost	302/90	55411	488	4,30	40,00	6,02	2 937,76
trvalý travní porost	303/167	55111	1 706	4,85	40,00	6,79	11 583,74
trvalý travní porost	303/202	55411	819	4,30	40,00	6,02	4 930,38
trvalý travní porost	303/234	55411	3 766	4,30	40,00	6,02	22 671,32
trvalý travní porost	303/249	55411	4 491	4,30	40,00	6,02	27 035,82
trvalý travní porost	303/277	55411	647	4,30	40,00	6,02	3 894,94
	303/277	56601	1 213	1,39	40,00	1,95	2 365,35
trvalý travní porost	303/290	55411	4	4,30	40,00	6,02	24,08
orná půda	359/4	52310	3 777	6,46	40,00	9,04	34 144,08
orná půda	361	52310	147	6,46	40,00	9,04	1 328,88
orná půda	382/1	55111	2 683	4,85	40,00	6,79	18 217,57
orná půda	382/2	55111	1 809	4,85	40,00	6,79	12 283,11

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 34 346 m<sup>2</sup> 217 649,06

### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	516,-	0,06 1,00				30,96
<b>§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla</b>						
§ 8 odstavec 2	516,-	0,85 0,15 0,980 1,000				64,47
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	302/104	214		30,96	6 625,44

§ 8 odstavec 2	vodní plocha	302/113	126	64,47	8 123,22
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	303/306	292	64,47	18 825,24
§ 8 odstavec 2	vodní plocha	303/322	149	64,47	9 606,03
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 781 m <sup>2</sup>					<b>43 179,93</b>
<b>LV č. 657 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					= <b>260 828,99 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					* 1 / 20
<b>LV č. 657 - zjištěná cena celkem</b>					= <b>13 041,45 Kč</b>

## 6. LV č. 1298

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

#### Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	303/100	55411	698	4,30	40,00	6,02	4 201,96
trvalý travní porost	303/165	55111	716	4,85	40,00	6,79	4 861,64
	303/165	55411	77	4,30	40,00	6,02	463,54
trvalý travní porost	303/228	55411	388	4,30	40,00	6,02	2 335,76

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	1 879 m <sup>2</sup>	<b>11 862,90</b>
<b>LV č. 1298 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>11 862,90 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	1 / 880

**LV č. 1298 - zjištěná cena celkem** = **13,48 Kč**

## 7. LV č. 1299

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

#### Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	516,-	0,06 1,00				30,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	302/112	27		30,96	835,92
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 27 m <sup>2</sup>						<b>835,92</b>
<b>LV č. 1299 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>835,92 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 1 / 880
<b>LV č. 1299 - zjištěná cena celkem</b>						= <b>0,95 Kč</b>

## Horní Jelení

### 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro	I	-0,01

účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez. dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,794}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

## 1. Garáž

Řadová krajní garáž.

Základové konstrukce s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce zděné tl. 30 cm, střecha šikmá s krytinou z vlnitých azbestocementových desek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a vnější omítky, vrata dvoukřídlá plechová, podlaha betonová.

Podle dostupných informací pochází garáž ze 70-tých let. min. století. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 812,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 6,64 * 3,47 \quad = \quad 23,04 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	23,04 m <sup>2</sup>	2,75 m

### Obestavěný prostor

$$1.NP \text{ vč. zastřešení: } 6,64 * 3,47 * (0,10 + 2,75 + 0,10 + 3,70) / 2 \quad = \quad 76,61 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \mathbf{76,61 \text{ m}^3}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B

1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,765 = \mathbf{0,624}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 1\,812,- \text{ Kč/m}^3 * 0,624 = 1\,130,69 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 76,61 \text{ m}^3 * 1\,130,69 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 90\,953,27 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>90 953,27 Kč</b>
<b>Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>90 953,27 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 5</b>
<b>Garáž - zjištěná cena</b>	=	<b>18 190,65 Kč</b>

## 2. LV č. 1092

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	540/6	55111	5 472	4,85	40,00	6,79	37 154,88	
	540/6	55411	219	4,30	40,00	6,02	1 318,38	
orná půda	540/7	55111	1 913	4,85	40,00	6,79	12 989,27	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:							<b>7 604 m<sup>2</sup></b>	<b>51 462,53</b>

#### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

**§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4		516,-	0,06	1,00		30,96
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	542/1	140		30,96	4 334,40
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	542/2	36		30,96	1 114,56
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1120/3	125		30,96	3 870,-
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1120/7	36		30,96	1 114,56
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 337 m <sup>2</sup>						<b>10 433,52</b>
<b>LV č. 1092 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>61 896,05 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 1 / 20
<b>LV č. 1092 - zjištěná cena celkem</b>						= <b>3 094,80 Kč</b>

**3. LV č. 1573****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050****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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,050 = 1,050****Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	516,-	1,050		541,80	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena



		číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 596	23	541,80	12 461,40
Stavební pozemek - celkem			23		<b>12 461,40</b>
<b>LV č. 1573 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>12 461,40 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 5
<b>LV č. 1573 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>2 492,28 Kč</b>

#### 4. LV č. 948

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,833$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,833 = 0,833$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	516,-	0,833		429,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	858/49	218	429,83	93 702,94
Stavební pozemek - celkem			218		<b>93 702,94</b>
<b>LV č. 948 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>93 702,94 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 5
<b>LV č. 948 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>18 740,59 Kč</b>

## 5. LV č. 1377

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,833$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,833 = 0,833$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	516,-	0,833		429,83	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	858/45	833	429,83	358 048,39
Stavební pozemek - celkem			833		<b>358 048,39</b>
<b>LV č. 1377 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>358 048,39 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 70
<b>LV č. 1377 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>5 114,98 Kč</b>

# Tržní ocenění majetku

## Dolní Jelení

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Zemědělské pozemky

##### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské pozemky, p.č.: 383/1 a další</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Jelení			
<b>Popis:</b>	Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 06/2021; V 8185/2021-606			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
230 000	10 545	21,81	1,00	<b>21,81</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské pozemky, p.č.: 697/2 a další</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Jelení			
<b>Popis:</b>	Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 05/2021; V 6933/2021-606			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
160 000	5 828	27,45	1,00	<b>27,45</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské pozemky, p.č.: 460/37 a další</b>
<b>Lokalita:</b>	Horní Jelení

<b>Popis:</b>	Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 04/2021; V 4825/2021-606			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
160 000	7 608	21,03	1,00	<b>21,03</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské pozemky, p.č.: 761/2 a další</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Jelení			
<b>Popis:</b>	Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 07/2021; V 10055/2021-606			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
400 000	13 923	28,73	1,00	<b>28,73</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	21 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	29 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota zemědělských pozemků vychází z cen realizovaných prodejů v uplynulém období. Obvyklá cena je stanovena na úrovni této hodnoty.

V případě pozemků v zahrádkářské kolonii vycházím z realizovaného prodeje sousedního pozemku v kolonii (122,-/m<sup>2</sup> v 06/2021) a z cen nezasíťovaných pozemků určených k zastavění v dané a obdobných lokalitách, které se pohybují v rozpětí 200,- až 250,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
vodní plocha	303/300	27	25,00	1 / 880	1
trvalý travní porost	303/213	613	25,00	1 / 520	29
	303/213	517	25,00	1 / 520	25
trvalý travní porost	303/245	34	25,00	1 / 520	2
vodní plocha	303/317	23	25,00	1 / 520	1
trvalý travní porost	303/271	10	25,00	1 / 640	0
	303/271	1 435	25,00	1 / 640	56
	303/271	2	25,00	1 / 640	0
trvalý travní porost	302/75	572	25,00	1 / 230	62
trvalý travní porost	302/94	185	25,00	1 / 230	20
vodní plocha	302/116	26	25,00	1 / 230	3
orná půda	52/1	6 153	25,00	1 / 20	7 691
trvalý travní porost	253/3	2 606	25,00	1 / 20	3 258
trvalý travní porost	301/16	29	25,00	1 / 20	36
trvalý travní porost	302/54	2 882	25,00	1 / 20	3 603
trvalý travní porost	302/64	1 126	25,00	1 / 20	1 408
trvalý travní porost	302/90	488	25,00	1 / 20	610
trvalý travní porost	303/167	1 706	25,00	1 / 20	2 133
trvalý travní porost	303/202	819	25,00	1 / 20	1 024
trvalý travní porost	303/234	3 766	25,00	1 / 20	4 708
trvalý travní porost	303/249	4 491	25,00	1 / 20	5 614
trvalý travní porost	303/277	647	25,00	1 / 20	809
	303/277	1 213	25,00	1 / 20	1 516
trvalý travní porost	303/290	4	25,00	1 / 20	5
orná půda	359/4	3 777	25,00	1 / 20	4 721
orná půda	361	147	25,00	1 / 20	184
orná půda	382/1	2 683	25,00	1 / 20	3 354
orná půda	382/2	1 809	25,00	1 / 20	2 261
vodní plocha	302/104	214	25,00	1 / 20	268
vodní plocha	302/113	126	25,00	1 / 20	158
vodní plocha	303/306	292	25,00	1 / 20	365
vodní plocha	303/322	149	25,00	1 / 20	186
trvalý travní porost	303/100	698	25,00	1 / 880	20
trvalý travní porost	303/165	716	25,00	1 / 880	20
	303/165	77	25,00	1 / 880	2
trvalý travní porost	303/228	388	25,00	1 / 880	11
vodní plocha	302/112	27	25,00	1 / 880	1
orná půda	858/49	218	200,00	1 / 5	8 720
orná půda	540/6	5 472	25,00	1 / 20	6 840
	540/6	219	25,00	1 / 20	274
orná půda	540/7	1 913	25,00	1 / 20	2 391
vodní plocha	542/1	140	25,00	1 / 20	175
vodní plocha	542/2	36	25,00	1 / 20	45
vodní plocha	1120/3	125	25,00	1 / 20	156
vodní plocha	1120/7	36	25,00	1 / 20	45
orná půda	858/45	833	200,00	1 / 70	2 380
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>49 469</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>65 191</b>

# Horní Jelení

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Garáž

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	76,61 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	23,04 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Týniště nad Orlicí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Týniště nad Orlicí			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 08/2021; V-5021/2021-607.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
185 000	1,00	185 000	0,77	<b>142 450</b>

<b>Název:</b>	<b>Týniště nad Orlicí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Týniště nad Orlicí			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 02/2021; V-656/2021-607.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
150 000	1,00	150 000	0,77	<b>115 500</b>

<b>Název:</b>	<b>Týniště nad Orlicí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Týniště nad Orlicí			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 01/2021; V-450/2021-607.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
280 000	1,00	280 000	0,77	<b>215 600</b>

<b>Název:</b>	<b>Žďár nad Orlicí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Žďár nad Orlicí			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 09/2021; V-5886/2021-607.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
130 000	1,00	130 000	0,94	<b>122 200</b>

<b>Název:</b>	<b>Borohrádek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Borohrádek			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 09/2021; V-5924/2021-607.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
160 000	1,00	160 000	0,85	<b>136 000</b>

<b>Název:</b>	<b>Horní Jelení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Jelení			
<b>Popis:</b>	Řadová vnitřní garáž. Realizovaný prodej 10/2021; V-15781/2021-606.			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
255 000	1,00	255 000	0,85	<b>216 750</b>

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Jedná se o standardní řadovou garáž v horším stavebně-technickém stavu. Obvyklou cenu předpokládám zhruba na úrovni hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

Minimální jednotková porovnávací cena	115 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	158 083 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	216 750 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>158 083 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>158 083 Kč</b>



## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

#### Dolní Jelení

1. LV č. 127	1,- Kč
2. LV č.128	16,- Kč
3. LV č. 154	14,- Kč
4. LV č. 162	23,- Kč
5. LV č. 657	13 041,- Kč
6. LV č. 1298	13,- Kč
7. LV č. 1299	1,- Kč

Dolní Jelení - celkem: **13 109,- Kč**

#### Horní Jelení

1. Garáž	18 191,- Kč
2. LV č. 1092	3 095,- Kč
3. LV č. 1573	2 492,- Kč

Horní Jelení - celkem: **23 778,- Kč**

#### Horní Jelení

4. LV č. 948	18 741,- Kč
5. LV č. 1377	5 115,- Kč

Bez zařazení do částí - celkem: **23 856,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 60 743,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 60 740,- Kč**

slovy: Šedesátisícšedmsetčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**60 740,- Kč**

slovy: Šedesátisícšedmsetčtyřicet Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

### k.ú. Dolní Jelení a k.ú. Horní Jelení

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 65 191,- Kč

### k.ú. Horní Jelení

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž 158 083,- Kč

<b>Porovnávací hodnota celkem</b>	<b>223 274,- Kč</b>
-----------------------------------	---------------------

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena je stanovena na základě hodnot zjištěných v tržním ocenění nemovitých věcí.

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>223 300,- Kč</b>
slovy: Dvěstědvacetřítisícetřista Kč	

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 127 k.ú. Dolní Jelení	19
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 128 k.ú. Dolní Jelení	12
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 154 k.ú. Dolní Jelení	12
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 162 k.ú. Dolní Jelení	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 657 k.ú. Dolní Jelení	12
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1298 k.ú. Dolní Jelení	20
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1299 k.ú. Dolní Jelení	20
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 948 k.ú. Horní Jelení	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1092 k.ú. Horní Jelení	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1377 k.ú. Horní Jelení	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1573 k.ú. Horní Jelení	9
Fotodokumentace	1

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5145/085/2022 evidence posudků.

V Borohrádku 11.5.2022

Ing. Libor Hemelík  
Jiřího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 5145/085/2022**

