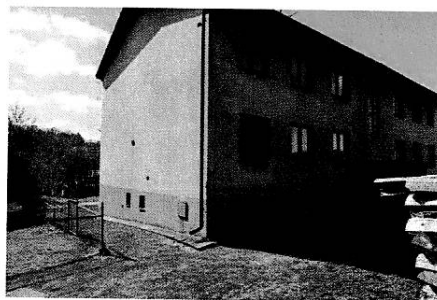


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 029192/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Úkolem ocenění je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé podílu o velikost 1/9 na pozemku p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice. Stavení ceny je požadováno ke dni místního šetření.

Znalec: Ing. Jiří Jezbera
Vysokov 160
547 01 Náchod
telefon: +420 777 012 468
e-mail: jirijezbera4@gmail.com
IČO: 131 97 541
Číslo posudku v evidenci znalce: 4488/2025

Zadavatel: Zdeněk Rachota
Horní Brusnice 253
544 74 Horní Brusnice

Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.03.2025

Vyhotoveno: Ve Vysokově dne 01.04.2025



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé podílu o velikost 1/9 na pozemku p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice. Stavení ceny je požadováno ke dni místního šetření.

Vlastnické právo: Bímonová Jana (identifikátor: 505526/293), U Barborky 1, 289 34 Rožďalovice - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Vlastnické právo: Čapková Jana (identifikátor: 815505/3258), Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti na základě objednávky zadavatele.

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

Úkolem je ocenění nemovitosti k určenému datu. Stavení ceny je provedeno k datu 20.03.2025.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.03.2025 za přítomnosti Objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

Při výběru a tvorbě dat pro zpracování bylo vycházeno zejména z:

- objednávky na zpracování znaleckého posudku
- dodaných podkladů zadavatelem
- zjištěných dokladů o vlastnictví nemovitých věcí
- zajištěných podkladů z katastru nemovitostí
- ohledání nemovitých věcí provedením místního šetření
- sběru dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- vlastního průzkumu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek

Veřejné portály jako zdroj informací a podkladů:

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://www.valuo.cz/> - údaje o prodeji nemovitostí – placený portál
<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál

Použitá odborná literatura:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydané Českou Bankovní Asociací

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace a podklady od objednatele:

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov, list vlastnictví č. 631 pro k.ú. Horní Brusnice – evidovaný k datu 05.02.2025

Zadavatel dále poskytl dílčí informace o vlastní nemovitosti a o nemovitostech v okolí.

Ostatní vybrané zdroje a podklady:

Kopie snímku z katastrální mapy

Zjištění stavu nemovitosti včetně fotodokumentace nemovitosti z prohlídky uskutečněné dne 20.03.2025

Informace o nemovitosti poskytnuté Zadavatelem při místním šetření

Informace o prodejích obdobných nemovitostí z vlastní databáze, katastrálního úřadu, realitních kanceláří a dostupných databází a z periodik

Údaje o riziku povodně – povodňová mapa ze serveru Intermap

Územně plánovací informace obce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Informace o nemovitosti z prohlídky uskutečněné dne 20.03.2025 při místním šetření nebylo z hlediska věrohodnosti možné vždy jednoznačně ověřit. Poskytnuté informace byly posuzovány zejména ke zjištěnému stavu ověřovanému při místním šetření a nebyl shledán nesoulad. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN a dalšími známými zdroji. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat je provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení tržní hodnoty.

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) je stanovena podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterým se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru a tvorbě dat byly použity dostupné databáze, realitní inzerce a bylo provedeno místní šetření se zjištěním skutečností na místě.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování zjištěných dat je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení ceny obvyklé.

Bylo provedeno zpracování dat z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění na základě sebraných a zajištěných dat. Dále byla provedena analýza trhu a byla vytvořena databáze cen porovnatelných prodaných nemovitostí. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z porovnávací hodnoty. Pro stanovení porovnávací hodnoty byl použit postup schválený jak bankovní asociací, tak i ostatními subjekty zpracovávajícími porovnatelná data, a na jejím základě byla stanovena tržní hodnota. Při stanovení ceny zjištěné bylo postupováno dle ustanovení platného cenového předpisu.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Zajištění údajů o pozemcích a jejich součástech a příslušenství

Výpočet výměr

Fotodokumentace nemovitosti

Údaje o nemovitosti poskytnuté účastníky místního šetření

Analýza trhu realizovaných prodejů cen srovnatelných nemovitostí

Vytvoření databáze cen porovnatelných prodaných nemovitostí.

Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice

Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Jana Bímonová, U Barborky 1, 289 34 Rožďalovice, LV: 631, podíl: 1 / 9

Jana Čapková, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové, LV: 631, podíl: 1 / 9

Dokumentace a skutečnost

Údaje o nemovitosti byly zjištěny a sebrány zejména při místním šetření a na základě poskytnutých informací osobami přítomnými při místním šetření, ověřením skutečného stavu, provedením fotodokumentace a sběrem dat z přístupných zdrojů. Při ocenění bylo proto vycházeno ze zjištěného stavu a ze zjištěných informací. Údaje zjištěné při místním šetření považuji za věrohodné.

Místopis

Obec Horní Brusnice leží v Královéhradeckém kraji, v okrese Trutnov. Horní Brusnice je nejnižší-

ším výběžkem trutnovského okresu. Na severozápadě hraničí s okresem jičínským (Vidonice). Na jihu hraničí se Zvičinou, na jihovýchodě s Dolní Brusnicí a na severu s Mostkem.

Obec má minimální vybavenost. Za vybaveností a službami je třeba dojíždět do okolních měst. Pracovní příležitosti jsou omezené. Nejbližší nemocnice je ve Dvoře Králové. Doprava je pouze autobusová.

Oceňovaná nemovitost (pozemek p.č. St. 311/2) se nachází v centrální části souvisle zastavěné části obce. Přístup je z veřejné komunikace ve vlastnictví obce a dále po pozemku p.č. 637/3 ve vlastnictví České republiky a kolem oceňovaného pozemku je plocha ve vlastnictví soukromé fyzické osoby bez právního zajištění přístupu.

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 ☐ dálkové vytápění
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: V blízkosti centra
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

p.č. 637/10 Vondrouš Jan, č. p. 82, 544 74 Horní Brusnice
p.č. 637/3 Česká republika, Státní pozemkový úřad

Celkový popis nemovité věci

Úkolem ocenění je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé podílu o velikost 1/9 na pozemku p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice. Stavení ceny je požadováno ke dni místního šetření.

Pozemek p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) je zcela zastavěn částí domu č.p. 253 (bytový dům, LV 416). Dům je ve vlastnictví jiných vlastníků, než je vlastnictví pozemku p.č. st. 311/2. Pozemek je napojen na veřejný rozvod vody a elektřiny. Odkanalizování je do jímky. Napojení na zemní plyn není provedeno. Oceňovaná nemovitost (pozemek p.č. St. 311/2) se nachází v centrální části souvisle zastavěné části obce. Pozemek je přístupný přes pozemek ve vlastnictví jiné fyzické osoby bez právního zajištění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí.
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

Obsah ocenění na tržních principech

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Tržní hodnota pozemku

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Tržní hodnota pozemku

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byly použity obvyklé postupy v souladu s platnými cenovými předpisy.

Cena zjištěná byla stanovena v souladu s ustanoveními vyhlášky č. 488/2020 Sb., která upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Cena obvyklá byla odvozena od porovnávací hodnoty. Cena obvyklá byla stanovena v souladu s §1c vyhlášky 370/2024 Sb., která upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Pro analýzu dat byla použita zejména porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Pro určení ceny obvyklé je vycházeno ze zjištěných hodnot na základě odborné znalosti Zpracovatele ocenění a obecně uznávaných metodických postupů, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu, zejména polohu, stav, možností využití. Po zohlednění prognóz ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota stanovena jako částka odvozená od porovnávací hodnoty.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 311/2, k.ú. Horní Brusnice
LV:	631
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Horní Brusnice
Katastrální území:	Horní Brusnice
Počet obyvatel:	442

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 233,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného	III	0,70

stavu

- O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu III 0,90
- O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu V 0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 287,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

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

včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,050 = 1,008$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	287,-	1,008		289,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	311/2	78	289,30	22 565,40
Stavební pozemek - celkem				78	22 565,40
Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	22 565,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 9
Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9 - cena zjištěná celkem				=	2 507,27 Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna	III	1,00

1.0

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

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,050 = 1,008$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	287,-	1,008		289,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	311/2	78	289,30	22 565,40
Stavební pozemek - celkem				78	22 565,40
Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	22 565,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 9

**Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9 -
cena zjištěná celkem** = **2 507,27 Kč**

Tržní ocenění majetku

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek - plocha bydlení
Lokalita: Mostek
Popis: Prodej pozemku - vklad V-4309/2024-610 - ze dne 11.07.2024 - kupní smlouva ze dne 10.06.2024
Pozemek p.č. 636/1 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.
Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - Menší plocha	0,85
poloha pozemku - Porovnatelná poloha	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelné parametry	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné parametry	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 890 000	1 485	1 272,73	0,85	1 081,82

Název: Pozemek - plocha bydlení

Lokalita: Mostek

Popis: Prodej pozemku - vklad V-870/2025-610 - ze dne 26.02.2025 - kupní smlouva ze dne 16.09.2024

Pozemek p.č. 734/19 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.
Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	1 477	677,05	0,85	575,49

Název:

Pozemek - plocha bydlení

Lokalita:

Mostek

Popis:

Prodej pozemku - vklad V-3825/2024-610 - ze dne 24.06.2024 - kupní smlouva ze dne 16.05.2024

Pozemek p.č. 1280/2 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.

Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - Menší pozemek	0,85
poloha pozemku - Výhodnější poloha	1,10
dopravní dostupnost - Porovnatelné parametry	1,00
možnost zastavění poz. - Porovnatelné parametry	1,00
intenzita využití poz. - Porovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Porovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _C	[Kč/m²]
1 848 750	2 325	795,16	0,94	747,45

Název:

Pozemek - plocha bydlení

Lokalita:

Mostek

Popis:

Prodej pozemku - vklad V-234/2024-610 - ze dne 02.02.2024 - kupní smlouva ze dne 10.01.2024

Pozemek p.č. 1349/6 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.

Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - Menší plocha	0,85
poloha pozemku - Výhodnější poloha	1,10
dopravní dostupnost - Porovnatelné parametry	1,00
možnost zastavění poz. - Porovnatelné parametry	1,00
intenzita využití poz. - Porovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Porovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 999 000	2 290	872,93	0,94	820,55

Minimální jednotková porovnávací cena	575,49 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	806,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 081,82 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze zjištěných hodnot. Jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Primární důraz je kladen na vnější i vnitřní vlivy, zejména na umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Porovnávací jednotková cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených cen.

Cena je stanovena na základě porovnání.

Obvyklá cena je stanovena pro spoluvlastnický podíl o velikosti 1/9 vzhledem k celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 311/2	78	806,33	1 / 9	6 988
Celková výměra pozemků		78	Hodnota pozemků celkem		6 988

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek - plocha bydlení				
Lokalita:	Mostek				
Popis:	Prodej pozemku - vklad V-4309/2024-610 - ze dne 11.07.2024 - kupní smlouva ze dne 10.06.2024 Pozemek p.č. 636/1 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha. Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00				
velikost pozemku - Menší plocha	0,85				
poloha pozemku - Porovnatelná poloha	1,00				
dopravní dostupnost - Srovnatelné parametry	1,00				
možnost zastavění poz. - Srovnatelné parametry	1,00				
intenzita využití poz. - Srovnatelné parametry	1,00				
vybavenost pozemku - Srovnatelné parametry	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
1 890 000	1 485	1 272,73	0,85	1 081,82	



Název:	Pozemek - plocha bydlení				
Lokalita:	Mostek				
Popis:	Prodej pozemku - vklad V-870/2025-610 - ze dne 26.02.2025 - kupní smlouva ze dne 16.09.2024 Pozemek p.č. 734/19 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha. Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00				
velikost pozemku - Menší plocha	0,85				
poloha pozemku - Srovnatelné parametry	1,00				
dopravní dostupnost - Srovnatelné parametry	1,00				
možnost zastavění poz. - Srovnatelné parametry	1,00				

intenzita využití poz. - Srovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	1 477	677,05	0,85	575,49

Název: Pozemek - plocha bydlení

Lokalita: Mostek

Popis: Prodej pozemku - vklad V-3825/2024-610 - ze dne 24.06.2024 - kupní smlouva ze dne 16.05.2024

Pozemek p.č. 1280/2 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.
Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - Menší pozemek	0,85
poloha pozemku - Výhodnější poloha	1,10
dopravní dostupnost - Porovnatelné parametry	1,00
možnost zastavění poz. - Porovnatelné parametry	1,00
intenzita využití poz. - Porovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Porovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 848 750	2 325	795,16	0,94	747,45

Název: Pozemek - plocha bydlení

Lokalita: Mostek

Popis: Prodej pozemku - vklad V-234/2024-610 - ze dne 02.02.2024 - kupní smlouva ze dne 10.01.2024

Pozemek p.č. 1349/6 – trvalý travní porost - územním plánem určeno jako stavební plocha.
Plocha BI – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - Menší plocha	0,85
poloha pozemku - Výhodnější poloha	1,10
dopravní dostupnost - Porovnatelné parametry	1,00
možnost zastavění poz. - Porovnatelné parametry	1,00
intenzita využití poz. - Porovnatelné parametry	1,00
vybavenost pozemku - Porovnatelné parametry	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 999 000	2 290	872,93	0,94	820,55

Minimální jednotková porovnávací cena	575,49 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	806,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 081,82 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze zjištěných hodnot. Jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Primární důraz je kladen na vnější i vnitřní vlivy, zejména na umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Porovnávací jednotková cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených cen.

Cena je stanovena na základě porovnání.

Obvyklá cena je stanovena pro spoluvlastnický podíl o velikosti 1/9 vzhledem k celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 311/2	78	806,33	1 / 9	6 988
Celková výměra pozemků		78	Hodnota pozemků celkem		6 988

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9	2 507,- Kč
A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - celkem:	2 507,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 510,- Kč**

slovy: Dvatisícepětsetdeset Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9	2 507,- Kč
B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - celkem:	2 507,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 510,- Kč**

slovy: Dvatisícepětsetdeset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9 6 988,- Kč

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Tržní hodnota

6 990 Kč

slovy: Šesttisícdevětsetdevadesát Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice - podíl 1/9

6 988,- Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Tržní hodnota

6 990 Kč

slovy: Šesttisícdevětsetdevadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem ocenění je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé podílu o velikost 1/9 na pozemku p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice. Stavení ceny je požadováno ke dni místního šetření.

Vlastnické právo: Bímonová Jana (identifikátor: 505526/293), U Barborky 1, 289 34 Rožďalovice - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Vlastnické právo: Čapková Jana (identifikátor: 815505/3258), Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze zjištěných hodnot. Jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Primární důraz je kladen na vnější i vnitřní vlivy, zejména na umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Cena je stanovena na základě porovnání.

Na základě odborné znalosti a obecně uznávaných metodických postupů jsem názoru, že pro stanovení obvyklé ceny jsou v daném případě nejlépe odpovídající výsledky odvozené od porovnávací hodnoty. Po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu, zejména polohy, stavu, možností využití a po zohlednění prognóz ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena stanovena jako částka odpovídající porovnávací hodnotě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění byla použita data poskytnutá od Zadavatele, účastníků místního šetření, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek. Byla použita data zjištěná při místním šetření. V rámci výpočtů bylo vycházeno z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku.

Na základě odborné znalosti a obecně uznávaných metodických postupů jsou pro stanovení ceny obvyklé v daném případě nejpřesnější výsledky odvozené od porovnávací hodnoty. Po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu, zejména polohu, stav, možnost využití, a po zohlednění prognóz ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá stanovena jako částka odpovídající porovnávací hodnotě.

5.2. Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů. Byla opětovně ověřena získaná data a údaje použité při analýze dat.

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.

Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé podílu o velikost 1/9 na pozemku p.č. st. 311/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Horní Brusnice, k.ú. Horní Brusnice. Stavení ceny je požadováno ke dni místního šetření.

- A. Vlastnické právo: Bímonová Jana (identifikátor: 505526/293), U Barborky 1, 289 34 Rožďalovice - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice
- B. Vlastnické právo: Čapková Jana (identifikátor: 815505/3258), Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice

Pro určení ceny zjištěné je vycházeno ze zjištěných hodnot. Cena obvyklá je stanovena v souladu s ustanoveními platného cenového předpisu.

Pro určení ceny obvyklé je vycházeno ze zjištěných hodnot. Na základě odborné znalosti Zpracovatele ocenění a obecně uznávaných metodických postupů jsem názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky odvozené od stanovených hodnot. Po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu, zejména polohy, stavu, možnosti využití, po zohlednění prognóz ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá stanovena jako částka odvozená od porovnávací hodnoty.

Na základě provedené analýzy s použitím uvedených metod ocenění je navržena hodnota nemovitých věcí ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. ke dni ocenění:

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 510,- Kč

slovy: Dvatisícepětsetdeset Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 510,- Kč

slovy: Dvatisícepětsetdeset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A - Bímonová Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice Tržní hodnota	6 990 Kč
---	----------

slovy: Šesttisícdevětsetdevadesát Kč

B - Čapková Jana - spoluvlastnický podíl 1/9 na p.č. st. 311/2, LV 631, k.ú. Horní Brusnice Tržní hodnota	6 990 Kč
--	----------

slovy: Šesttisícdevětsetdevadesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledek ocenění představuje částku stanovenou na základě známých a zjištěných dat a je stanoven ke dni ocenění.

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna je stanovena smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

7. PŘÍLOHY

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 631 ze dne 05.02.2025	11
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 20.03.2025	1
Mapa oblasti	1

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 029192/2025.

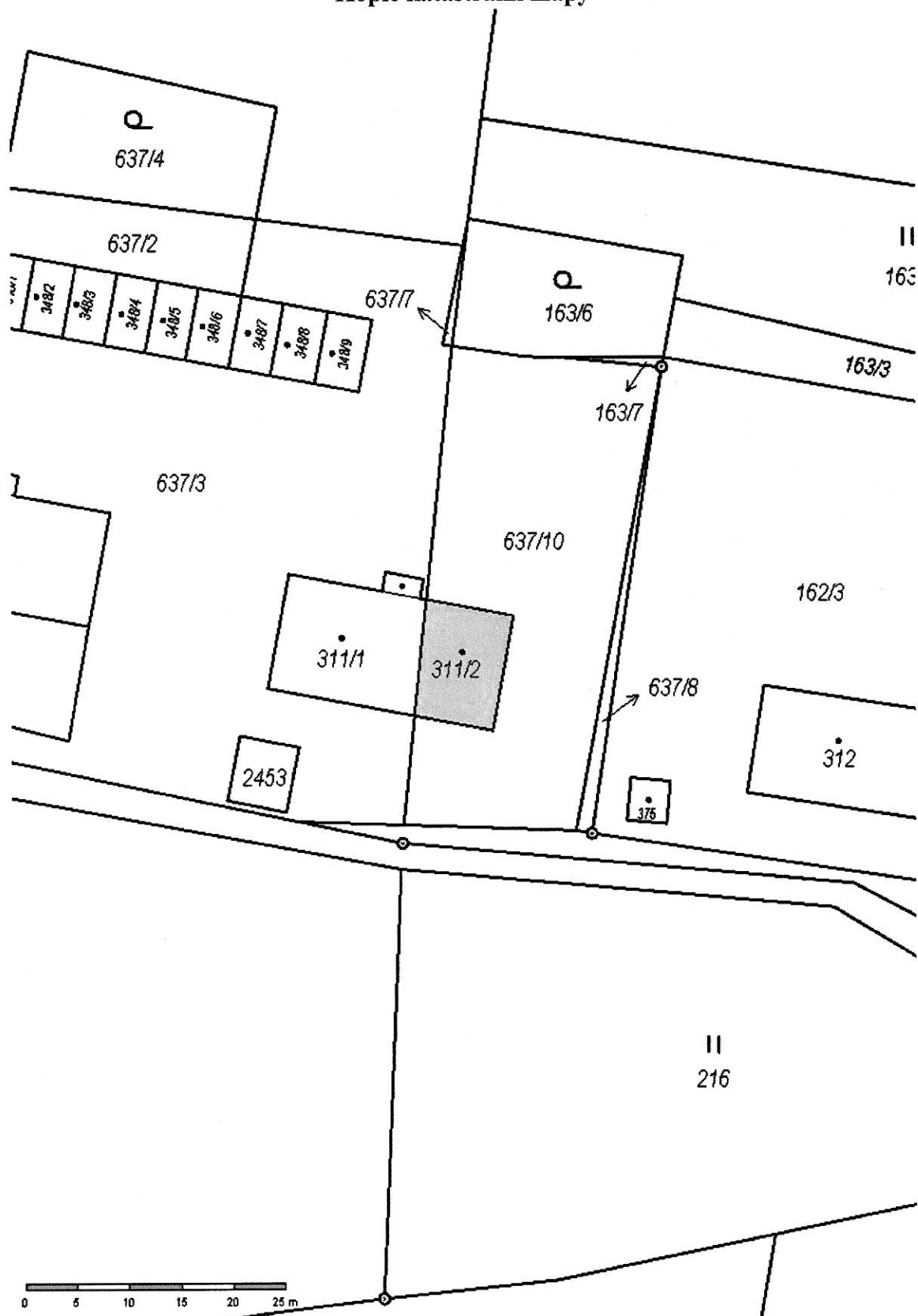
Ve Vysokově dne 01.04.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

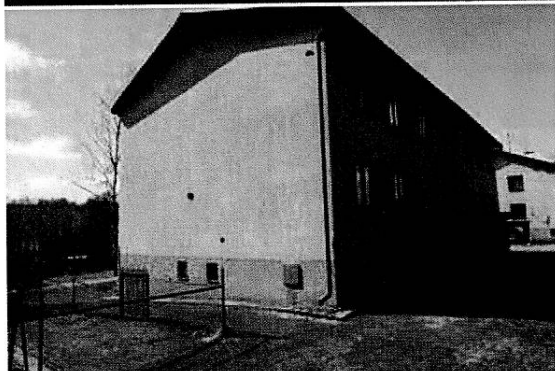
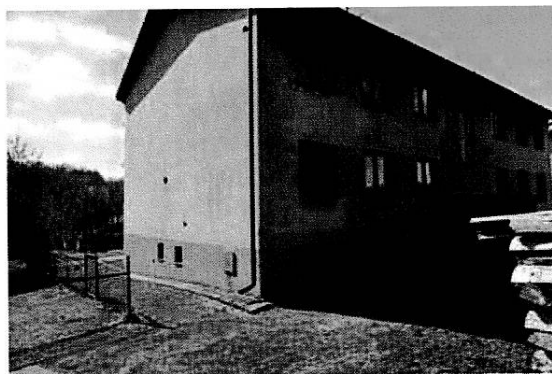
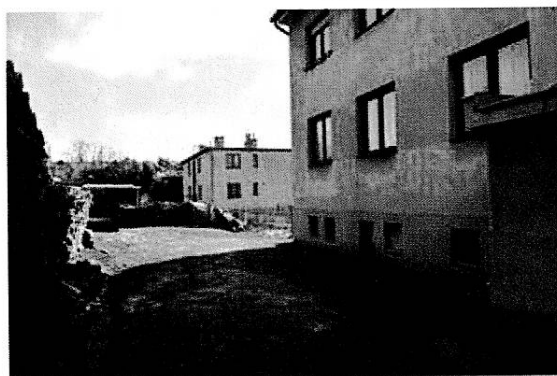
Ing. Jiří Jezbera
Vysokov 160
547 01 Náchod

Kopie katastrální mapy

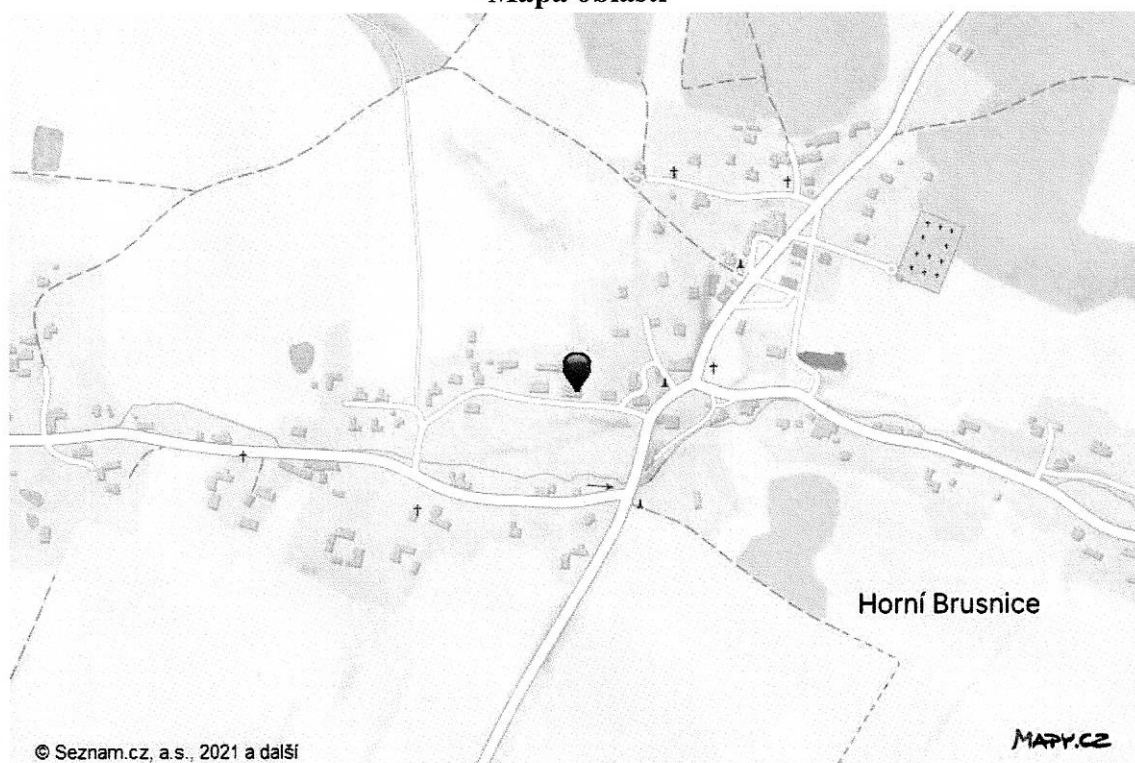


Pozemek p.č. 311/2 v k.ú. č. 642592

Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Mapa oblasti





Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **8250136-000-250423075513**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **41**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 04886674

Datum vyhotovení: **23.04.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



8250136-000-250423075513