

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6754/184/10/12

o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK), včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 156 a dále o ceně nemovitosti p.p.č. 731/2, p.p.č. 731/3 v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 416.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Společnost pro dražby  
a rozhodčí řízení, s.r.o.  
Bohuslava Martinů 1038  
500 02 Hradec Králové  
IČ: 25273400

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a jejího příslušenství dle usnesení č.j.: KSHK 45 INS 10131/2011-A-20/celk.4 ze dne 22.9.2011.  
Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.  
Stanovení jednotlivých práv a závad, které dražbou nezaniknou.

Dle 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 1.10.2012 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger  
Terezy Novákové 1304  
570 01 Litomyšl  
telefon: 461 612 788, 461 612 789  
e-mail: [Junger@lit.cz](mailto:Junger@lit.cz)

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh, celkem 55 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litomyšli, 3.10.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK), včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 156. Dále stanovit cenu nemovitosti p.p.č. 731/2, p.p.č. 731/3 v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 416.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Mžany 54  
503 15 Mžany  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Hradec Králové  
Obec: Mžany  
Katastrální území: Mžany  
Počet obyvatel: 422

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000$  Kč/m<sup>2</sup>  
kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.10.2012 za přítomnosti paní Naděždy Rákosníkové.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové  
list vlastnictví č.: 156  
okres : Hradec Králové  
obec : Mžany  
katastrální území : Mžany

#### Pozemky

<u>Parcela číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výměra v m<sup>2</sup></u>
st. 29/2	zastavěná plocha a nádvoří	544
48	zahrada	990

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr  
48 (PK) - 131

#### Stavby

<u>Typ stavby</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Na parcele číslo</u>
<u>Část obce, č. budovy</u>		
Mžany, č.p. 54	bydlení	st. 29/2

- 4.2. Stavební povolení nebylo znalci předloženo
- 4.3. Kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo
- 4.4. Projektová dokumentace rodinného domu nebyla předložena
- 4.5. Kopie katastrální mapy
- 4.6. Mapy stažené z internetu
- 4.7. Znalecký posudek č. 20/2007 ze dne 1.6.2007
- 4.8. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 6.10.2006

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci stavby: Naděžda Rákosníková, Mžany 21, 503 15 Nechanice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Zdeněk Šrytr, Mžany 21, 503 15 Nechanice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Naděžda Rákosníková, Mžany 21, 503 15 Nechanice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Zdeněk Šrytr, Mžany 21, 503 15 Nechanice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

### **5.1. Vlastník: LV č. 156**

1 Šrytr Zdeněk, Mžany 21, 503 15 Nechanice,  
podíl: ..... 1/2  
2 Rákosníková Naděžda, Mžany 21, 503 15 Nechanice  
podíl: ..... 1/2

### **5.2. Vlastník: LV č. 416**

1 Šrytr Zdeněk, Mžany 21, 503 15 Nechanice

## **6. Dokumentace a skutečnost**

6.1. Projektová dokumentace rodinného domu nebyla předložena

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK), včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 156. Dále je předmětem ocenění nemovitost p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3 v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 416.

Rodinný dům č.p. 54 je zděná stavba bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, nad menší částí s dřevěným, sedlovým krovem. Podkroví není v půdním prostoru zřízeno. Oceňovaný rodinný dům stavebně navazuje na budovu hostince č.p. 21 na st.p.č. 29/1. Rodinný dům č.p. 54 byl postaven v roce 1910. V roce 2003. Byla provedena oprava a modernizace domu. Byla rekonstruována koupelna, modernizována kuchyň, opraveny podlahy, provedeny nové rozvody elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu.

Rodinný dům č.p. 54 je postaven na vlastní st.p.č. 29/2, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK). K domu tvoří příslušenství zděný sklad paliva s kotelnou a sklad náradí, vše umístěné na st.p.č. 29/1. Rodinný dům se nachází v centru zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří budova hostince a rodinné domy. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě - elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Obec Mžany je umístěna nedaleko krajského města Hradec Králové. V obci Mžany se nachází obecní úřad, první stupeň základní školy, ordinace praktického lékaře, pohostinství a obchod s potravinami.

Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny - viz technický popis stavby uvedený níže. Součástí stavby nejsou samostatnými věcmi, jejich cena je obsažena v ceně stavby.

Dle § 121 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím jsou například venkovní úpravy a vedlejší stavby.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **LV č. 156 - RD č.p. 54. st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK)**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 54 na st.p.č. 29/2

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Sklad s kotelnou na st.p.č. 29/2

1.2.2. Sklad náradí na st.p.č. 29/2

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. St.p.č. 29/2

2.2. P.p.č. 48

2.3. P.p.č. 48 (PK)

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty na p.p.č. 48

### **LV č. 416 - p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3**

#### **1. Ocenění pozemků**

1.1. P.p.č. 731/2

1.2. P.p.č. 731/3

#### **Věcná břemena oceňovaná samostatně**

1. Věcné břemeno

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **LV č. 156 - RD č.p. 54. st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK)**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům č.p. 54 na st.p.č. 29/2**

#### **Popis:**

Původní rodinný dům byl postaven v roce 1910. V roce 2003 byla provedena oprava a modernizace domu. Byla rekonstruována koupelna, modernizována kuchyň, opraveny podlahy, provedeny nové rozvody elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu. Opravami nedošlo k výměně 60 % objemových podílů na konstrukci stavby, proto ve výpočtu není uvažována stavba s celkovou rekonstrukcí.

Oceňovaný rodinný dům je zděná stavba bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Nad částí domu je sedlový krov. Podkroví není v sedlovém krovu zřízeno. Dům je situován jako samostatně stojící, s tím že částí pravé strany navazuje na sousední budovu hostince č.p. 21 na st.p.č. 29/1.

Rodinný dům je postaven na vlastní st.p.č. 29/2, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 48. Příslušenství k domu tvoří zděný sklad paliva s kotelnou, umístěný rovnoběžně za domem na st.p.č. 29/2 a sklad nářadí na st.p.č. 29/2, které jsou oceněny samostatně, protože jejich zastavěná plocha je větší než 25 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 54 je využíván k bydlení. Jedná se o menší rodinný dům po opravách, provedených v roce 2003 v uspokojivém technickém stavu, standardního vybavení s jednou bytovou jednotkou 3 + 1. Rodinný dům vyžaduje další opravy - krytina u ploché střechy, klempířské konstrukce, opravit venkovní omítky i část vnitřních omítek. Vytápění domu je zřízeno teplovodní s plynovým kotlem. Plynový kotel je umístěný v chodbě.

Rodinný dům má obestavěný prostor do 1100 m<sup>3</sup>, proto se ocení porovnávací metodou. Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100 m<sup>3</sup> se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinného domu, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně rodinného domu je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, uvedené v příloze č. 6. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se získá vynásobením indexu trhu s indexem polohy a indexem konstrukce. Cena rodinného domu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství a popřípadě vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>. Pokud je součet výměr zastavěných ploch vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu větší než 25 m<sup>2</sup>, ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé. Pozemky a trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí.



K rodinnému domu tvoří příslušenství venkovní úpravy, kterými je přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka elektroinstalace, přípojka plynu, zpevněné plochy, venkovní schody a oplocení, které jsou již zahrnuty v ceně rodinného domu.

Příslušenství k domu tvoří zděný sklad paliva s kotelnou, umístěný za domem na st.p.č. 29/2 a sklad nářadí na st.p.č. 29/2, které jsou oceněny samostatně. Porosty, nacházející se na zahradě p.p.č. 48, jsou oceněny samostatně.

#### Technické provedení stavby :

Základy jsou původní, kamenné, bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 cm. Stropy jsou provedeny klenbové a s rovným podhledem. Zastřešení tvoří plochá střecha a dřevěný, sedlový krov. Krytinu tvoří vlnitý plech a IPA. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou provedeny vápenné, štukové. Venkovní omítky jsou cementové. Vnitřní, keramické obklady jsou provedeny v prostoru koupelny, WC a kuchyně. Schody zde nejsou zřízeny. Dveře jsou zde osazeny hladké plné i prosklené. Okna jsou v domě osazena dřevěná, dvojitá. Podlahy obytných místností jsou betonové, pokryté PVC. V ostatních místnostech je keramická dlažba a PVC. Vytápění domu je zřízeno ústřední s kotlem na zemní plyn. Navíc je v kotelně umístěný i kotel na tuhá paliva. V kuchyni je umístěna kuchyňská linka, sporák chybí. Elektroinstalace je do domu zavedena světelná i motorová. Rozvod vody je v domě zřízen studené i teplé. Zdrojem TUV je bojler, umístěný v koupelně. Z vnitřního, hygienického vybavení se v domě nachází vana, umyvadlo a splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	102 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 735,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:  $10,35 * 8,60 + 7,34 * 6,75 = 138,56 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	138,56 m <sup>2</sup>	4,38 m

#### **Obestavěný prostor:**

Ov:	$((10,35 * 8,60) * 4,38) + ((7,34 * 6,75) * 4,20) =$	597,95 m <sup>3</sup>
Oz:	$(7,34 * 6,75) * 2,36/2 =$	58,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>656,41 m<sup>3</sup></u>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	138,56 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	138,56 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - stavba již vyžaduje provedení menších oprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 102 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,566}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - v těsné blízkosti se nachází budova pohostinství s otevřeným dvorem, který přímo navazuje na RD - rušení nočního klidu	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu - k nemovitosti se váže předkupní právo pro ACM Money Česká republika, a.s. Praha a věcné břemeno užívání	II	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,566 * 0,900 * 0,950 = 0,484$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,735,- \text{ Kč/m}^3 * 0,484 = 1\,807,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,807,74 \text{ Kč/m}^3 * 656,41 \text{ m}^3 = 1\,186\,618,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,186\,618,61 \text{ Kč}$$

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Sklad s kotelnou na st.p.č. 29/2

#### Popis:

Předmětem ocenění je zděná stavba skladu s kotelnou, která stavebně navazuje na rodinný dům. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Stavba je napojena přípojkou na veřejný rozvod elektroinstalace. Dle dostupných dokladů byla postavena v roce 1910. V kotelně je umístěný kotel na tuhá paliva. Sklad je využíván ke skladování paliva.

#### Technické provedení :

Základy jsou původní, kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení tvoří dřevěný, sedlový krov s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky chybí. Venkovní úpravu povrchů tvoří cementové omítky. Schody chybí. Dveře zde jsou osazeny dřevěné. Okna chybí. Podlaha je betonová. Elektroinstalace je zde zavedena světelná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274



**Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	12,99 * 6,75	=	87,68

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	87,68 m <sup>2</sup>	4,25 m

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Ov	(12,99 * 6,75) * 4,25	=	372,65 m <sup>3</sup>
Oz	(12,99 * 6,75) * 2,30/2	=	100,83 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Ov	NP	372,65 m <sup>3</sup>
Oz	NP	100,83 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		473,48 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	původní, kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	50
7. Úprava povrchů	chybí vnitřní omítky	C	50
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová podlaha	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	50	1,00	2,45
7. Úprava povrchů	C	4,90	50	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90

Součet upravených objemových podílů 89,40

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P 6,20	100,00	0,46	2,85	3,18	102	125	81,60	2,5949
2. Obvodové stěny	S 30,40	100,00	1,00	30,40	34,00	102	125	81,60	27,7440
3. Stropy	S 19,30	100,00	1,00	19,30	21,59	102	125	81,60	17,6174
4. Krov	S 10,80	100,00	1,00	10,80	12,08	102	125	81,60	9,8573
5. Krytina	S 6,90	100,00	1,00	6,90	7,72	9	32	28,13	2,1716
6. Klempířské konstrukce	S 1,90	100,00	1,00	1,90	2,13	51	52	98,08	2,0891
7. Úprava povrchů	S 4,90	50,00	1,00	2,45	2,74	51	55	92,73	2,5408
9. Dveře	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,47	61	62	98,39	3,4141
11. Podlahy	S 6,80	100,00	1,00	6,80	7,61	51	52	98,08	7,4639
12. Elektroinstalace	S 4,90	100,00	1,00	4,90	5,48	51	52	98,08	5,3748

Součet upravených objemových podílů: 89,40 Opotřebení: 80,8679

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,8940
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,3270

**Základní cena upravená:** [Kč/m<sup>3</sup>] = **2 650,80**  
**Plná cena:** 473,48 m<sup>3</sup> \* 2 650,80 Kč/m<sup>3</sup> = **1 255 100,78 Kč**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 80,8679 %  
Úprava ceny za opotřebení - 1 014 973,64 Kč

**Sklad s kotelnou na st.p.č. 29/2 - zjištěná cena** = **240 127,14 Kč**

## 1.2.2. Sklad nářadí na st.p.č. 29/2

### Popis:

Předmětem ocenění je zděná vedlejší stavba skladu nářadí z roku 1937. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou.

### Technické provedení :

Základy jsou kamenné, bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné na tl. 30 cm. Stropy chybí. Zastřešení tvoří dřevěný, pultový krov. Klempířské konstrukce chybí. Vnitřní omítky chybí. Venkovní omítky chybí. Schody chybí. Dveře zde jsou osazeny dřevěné. Okna chybí. Podlaha je betonová. Elektroinstalace zde není zavedena.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměř:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Ov	33,10	=	33,10 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Ov	NP	33,10 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		33,10 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	původní, kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný, pultový	S	100
5. Krytina	IPA	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100

11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 65,50

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6550
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,3270

Základní cena upravená:	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 942,14
Plná cena:	33,10 m <sup>3</sup> * 1 942,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	64 284,83 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 75 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 75 / 85 = 88,235 %  
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %

	-	54 642,11 Kč
<b>Sklad nářadí na st.p.č. 29/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>9 642,72 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. St.p.č. 29/2

#### Popis:

Na st.p.č. 29/2 je postavený rodinný dům č.p. 54 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek je umístěn v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. V místě je možnost napojení na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu v zastavěné části obce. Kp a Ki je použito stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.

#### Ocenění:

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
-------------------------------------	------

Úprava cen:	10 %
-------------	------

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek se nachází v okrajové, zastavěné části malé obce, nejedná se o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,3270
---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550
--	--------

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1550	1,3270	10,00	110,10
------------------	------	------	--------	--------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/2	544,00	110,10	59 894,40
Stavební pozemek - celkem					59 894,40

St.p.č. 29/2 - zjištěná cena = 59 894,40 Kč

### 2.2. P.p.č. 48

#### Popis:

Zahrada p.p.č. 48 je užívána v jednotném funkčním celku se st.p.č. 29/2, na které je postavený rodinný dům č.p. 54 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek je umístěn v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. V místě je možnost napojení na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu v zastavěné části obce. Kp a Ki je použito stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.



**Ocenění:****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek se nachází v okrajové, zastavěné části malé obce, nejedná se o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,3270Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1550	1,3270	10,00	44,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	48	990,00	44,04	43 599,60
Stavební pozemek - celkem					43 599,60

**P.p.č. 48 - zjištěná cena** = 43 599,60 Kč

**2.3. P.p.č. 48 (PK)****Popis:**

P.p.č. 48 (PK) tvoří část zahrady, která je užívána v jednotném funkčním celku se st.p.č. 29/2, na které je postavený rodinný dům č.p. 54 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek je umístěný v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. V místě je možnost napojení na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu v zastavěné části obce.  $K_p$  a  $K_i$  je použito stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.

**Ocenění:****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek se nachází v okrajové, zastavěné části malé obce, nejedná se o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,3270Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1550	1,3270	10,00	44,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	48 (PK)	131,00	44,04	5 769,24
Stavební pozemek - celkem					5 769,24

**P.p.č. 48 (PK) - zjištěná cena** = 5 769,24 Kč

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Porosty na p.p.č. 48

**Popis:**

Na zahradě p.p.č. 48 se nachází níže uvedené porosty. Porosty jsou neudržované, proto je u nich uplatněna příslušná srážka.

**Ovocné dřeviny: příloha č. 34.**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedm.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	45	4 Ks	456,-	- 50 %	228,-	912,-
hrušeň - vysokokmen	45	2 Ks	456,-	- 50 %	228,-	456,-
hrušeň - zákrsek nebo vřeteno na slabě vzrůstné podnoži	8	1 Ks	398,-	- 50 %	199,-	199,-
třešeň - nízkokmen	8	2 Ks	1 153,-	- 50 %	576,50	1 153,-
švestka	9	1 Ks	1 136,-	- 50 %	568,-	568,-
orešák vlašský	45	1 Ks	2 168,-	- 50 %	1 084,-	1 084,-
orešák vlašský	8	1 Ks	1 214,-	- 50 %	607,-	607,-
rybíz červený	15	6 Ks	60,-	- 50 %	30,-	180,-
angrešt	8	1 Ks	97,-	- 50 %	48,50	48,50
Součet:					=	5 207,50 Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>					*	1,00
Celkem - ovocné dřeviny:					=	5 207,50 Kč

**Okrasné dřeviny: příloha č. 37.**

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Jehličnaté keře I (zerav obrovský)	28	5,00 ks	1 660,-	- 50 %	830,-	4 150,-
Jehličnaté keře II (zeravec východní)	38	1,00 ks	1 880,-	- 50 %	940,-	940,-
Jehličnaté keře II (zeravec východní)	10	11,00 ks	680,-	- 50 %	340,-	3 740,-
Jehličnaté keře II (zeravec východní)	15	10,00 ks	1 280,-	- 50 %	640,-	6 400,-
Součet:						15 230,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 37):				*		0,750
Koeficient polohy K <sub>S</sub> (příl. č. 14)				*		0,850
Koeficient prodejnosti K <sub>P</sub>				*		1,000
Celkem - okrasné dřeviny				=		9 709,10 Kč
<b>Porosty na p.p.č. 48 - zjištěná cena</b>						<b>14 916,60 Kč</b>

**LV č. 416 - p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3****1. Ocenění pozemků****1.1. P.p.č. 731/2****Popis:**

V katastru nemovitosti je p.p.č. 731/2 vedená v druhu ostatní plocha - ostatní komunikace.

Ve skutečnosti pozemek tvoří přístupovou, zpevněnou komunikaci do dvora k č.p. 21 na st.p.č. 22/1. Pozemek tvoří zpevněnou komunikaci a takto je i oceněný. Je umístěný v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. K<sub>p</sub> je použito inženýrské stavby a K<sub>i</sub> místní účelové komunikace.

**Ocenění:****Ostatní stavební pozemek:**

Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,6550
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,3390

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprašná						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	35,-	1,00	2,3390	0,6550		53,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	731/2	116,00	53,62	6 219,92
Ostatní stavební pozemek - celkem					6 219,92
<b>P.p.č. 731/2 - zjištěná cena</b>				=	<b>6 219,92 Kč</b>

## 1.2. P.p.č. 731/3

### Popis:

V katastru nemovitosti je p.p.č. 731/3 vedená v druhu ostatní plocha - ostatní komunikace. Ve skutečnosti pozemek tvoří přístupový, zpevněný chodník k č.p. 21 a č.p. 54. část pozemku je zatravněná. Pozemek tvoří z převažující části zpevněný chodník a takto je i oceněný jako účelová komunikace. Je umístěný v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. Kp je použito inženýrské stavby a Ki místní účelové komunikace.

### Ocenění:

#### Ostatní stavební pozemek:

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,6550
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,3390

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprašná</b>						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	35,-	1,00	2,3390	0,6550		53,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	731/3	59,00	53,62	3 163,58
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 163,58
<b>P.p.č. 731/3 - zjištěná cena</b>				=	<b>3 163,58 Kč</b>

## Věcná břemena oceňovaná samostatně

### 1. Věcné břemeno

#### Popis:

- (1) Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,-Kč.

Jedná se o věcné břemeno užívání, které bylo zřízeno Smlouvou o zřízení věcného břemene V 6653/06 ve prospěch oprávněného ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81, IČ: 26158761. Věcné břemeno spočívá v užívání nemovitosti rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK) v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové. Právo odpovídající věcnému břemenu bylo zřízeno úplatně v hodnotě 1500,00 Kč.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Nájemné rodinných domů není cenově regulováno a sjednává se dohodou. Pro zjištění ročního užítku se používá obvyklé sjednané nájemné pro byt o velikosti 3 + 1 v obdobném rodinném domě. Pokud v dané obci nedochází k pronájmům rodinných domů, lze roční užitek stanovit i pomocí regulovaného nájemného. Roční regulované nájemné se stanoví podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, v platném znění. Pro účely ocenění věcného břemene bezplatného bydlení v bytě se použije regulované nájemné za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy platné v den ocenění v konkrétní obci dle kategorie bytu podle § 5 a 5a vyhlášky, případně podle § 6 odvozením z ceny bytu. Prostory, které oprávnění pouze spoluužívají s jinými osobami, se do celkového ročního užítku zahrnují poměrnou částí. Součástí nájemného nejsou ceny služeb spojené s užíváním bytu jako např. ceny za vodné a stočné, dodávku tepla, elektřiny, plynu, odvoz odpadků, úklid a osvětlení společných prostor domu atd. Na cenu věcného břemene užívání bytu nemají vliv.

Při ocenění věcného břemene, spočívajícího v právu užívání bytové jednotky o velikosti 3 + 1, umístěné v prvním nadzemním podlaží rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 v katastrálním území Mžany, se nemůže vycházet z hodnoty, uvedené ve smlouvě o zřízení věcného břemene, kde cena věcného břemene je stanovena ve výši 1500,00 Kč, protože roční užitek (při době neurčité - 5 let) z tohoto břemene je o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Při výpočtu obvyklé hodnoty věcného břemene se vycházelo z obvyklého nájemného v daném místě a čase.

Věcné břemeno, spočívající v právu užívání bytu 3 + 1 v rodinném domě č.p. 54 je násobkem ročního užítku a příslušného počtu let podle § 18 odst. 3 nebo 4, zákona č. 151/1997 Sb. V tomto případě se bude roční užitek násobit pěti lety, protože věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou (ve smlouvě až do úplného zaplacení pohledávky).

Nájemné ve srovnatelných bytech 3 + 1, umístěných v rodinných domech v obci Mžany se pohybuje ve výši 1.200,00 Kč/měsíc. Roční užitek činí 14.400,00 Kč.



**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:**

Druh věcného břemene: Věcná břemena počítána z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 14 400,00 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

14 400,- Kč \* 5 let = 72 000,- Kč

= 72 000,- Kč

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Ocenění věcného břemene činí:**

= 36 000,- Kč

## C. Rekapitulace administrativních cen nemovitosti

### Rekapitulace výsledných cen

LV č. 156 - RD č.p. 54. st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK)

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 54 na st.p.č. 29/2	1 186 618,60 Kč
<b>1.2. Příslušenství</b>	
1.2.1. Sklad s kotelnou na st.p.č. 29/2	240 127,10 Kč
1.2.2. Sklad náradí na st.p.č. 29/2	9 642,70 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 436 388,40 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. St.p.č. 29/2	59 894,40 Kč
2.2. P.p.č. 48	43 599,60 Kč
2.3. P.p.č. 48 (PK)	5 769,20 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>109 263,20 Kč</b>
<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1. Porosty na p.p.č. 48	14 916,60 Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>	<b>14 916,60 Kč</b>
LV č. 156 - RD č.p. 54. st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK) celkem	<b>1 560 568,20 Kč</b>

LV č. 416 - p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3

<b>1. Ocenění pozemků</b>	
1.1. P.p.č. 731/2	6 219,90 Kč
1.2. P.p.č. 731/3	3 163,60 Kč
<b>1. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>9 383,50 Kč</b>
LV č. 416 - p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3 celkem	<b>9 383,50 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 598 141,37 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**1 598 140,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátosmtisícstočtyřicet Kč

**Rekapitulace věcných břemen oceňovaných samostatně**

1. Věcné břemeno

36 000,- Kč

**1. Hodnota věcných břemen**

36 000,- Kč

**Hodnota věcných břemen činí**

**36 000,- Kč**

hodnota věcného břemene slovy: Třicetšesttisíc

V Litomyšli, 3.10.2012



Ing. Junger Rudolf  
Terezy Novákové 1304  
570 01 Litomyšl

znalec v oboru  
Stavebnictví odv. stavby obytné  
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

**D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6754/184/10/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6754/184/10/12.

Ing. Rudolf Junger  
Terezy Novákové 1304  
570 01 Litomyšl

## E. Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (tržní) cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy. Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, resp. obecnou cenu, resp. obvyklou cenu, nelze tedy přesně stanovit.

Problematiku odhadu obecné (resp. obvyklé, tržní) hodnoty nemovitosti je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. administrativní), odhadnuté tržní ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad tržní hodnoty (obecné, obvyklé ceny) má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovitosti, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Předmětem ocenění je nemovitost rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK), včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 156. Dále je předmětem ocenění nemovitost p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3 v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 416.

Rodinný dům č.p. 54 je zděná stavba bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, nad menší částí s dřevěným, sedlovým krovem. Podkroví není v půdním prostoru zřízeno. Oceňovaný rodinný dům stavebně navazuje na budovu hostince č.p. 21 na st.p.č. 29/1.

Rodinný dům č.p. 54 byl postaven v roce 1910. V roce 2003. Byla provedena oprava a modernizace domu. Byla rekonstruována koupelna, modernizována kuchyň, opraveny podlahy, provedeny nové rozvody elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu.



Rodinný dům č.p. 54 je postaven na vlastní st.p.č. 29/2, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK). K domu tvoří příslušenství zděný sklad paliva s kotelnou a sklad náradí, vše umístěné na st.p.č. 29/1. Rodinný dům se nachází v centru zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří budova hostince a rodinné domy. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě - elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Obec Mžany je umístěna nedaleko krajského města Hradec Králové. V obci Mžany se nachází obecní úřad, první stupeň základní školy, ordinace praktického lékaře, pohostinství a obchod s potravinami.

Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny - viz technický popis stavby uvedený níže. Součástí stavby nejsou samostatnými věcmi, jejich cena je obsažena v ceně stavby.

Dle § 121 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím jsou například venkovní úpravy a vedlejší stavby.

#### Klady nemovitostí :

- v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace a plynu
- umístění v zastavěné části obce
- přístup po zpevněné, veřejné komunikaci
- zděný rodinný dům
- v domě se nachází jedna bytová jednotka

#### Zápory nemovitosti :

- v domě není garáž
- dům stavebně navazuje na budovu pohostinství
- starší stavba z roku 1910
- dům vyžaduje další opravy a modernizaci

Přímo v obci Mžany se v současné době neprodávají rodinné domy, z toho vyplývá, že nabídka je v rovnováze s nabídkou. V okolních obcích se domy prodávají.

#### Nabízené nemovitosti obdobného charakteru v dané lokalitě:

1 – Nabízí se prodeji pěkný, zděný RD s jednou bytovou jednotkou o velikosti 4+1 (rok výstavby 1937) v klidné obci Stračovská Lhota na Královéhradecku. Jedná se o přízemní dům o obytné ploše 110 m<sup>2</sup>, který je stavebně propojen se stodolou. Dům je velký a je předurčen pro rekonstrukci, která již částečně proběhla před patnácti lety (výměna podlah a stavební úpravy místností), není podsklepený, velký prostor pod střechou se nabízí pro možnou půdní vestavbu. V domě je zaveden el. proud 220/380 V, voda jak z vlastní studny (8 m), tak i z veřejného vodovodu, koupelna, WC, vytápění WAW. Na velký dvůr, kterému dominuje obrovský ořešák, navazují dvě ovocné zahrady. Jedna o výměře 588 m<sup>2</sup>, která má i samostatný vjezd a lze využít do budoucna jako stavební parcela a druhá o výměře 491 m<sup>2</sup>. Součástí nemovitosti jsou i drobné hospodářské stavby. Vhodné pro zájemce toužící po klidu a pohodě venkova s možností chovu drobného zvířectva. Nemovitost se prodává včetně vybavení. V nedalekém Hradci Králové je veškerá občanská vybavenost.

Podlahová plocha: 110 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 420 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku: 1499 m<sup>2</sup>.

Nabízená cena: 1.800.000,00 Kč

Tento dům je umístěn v jiné, sousední menší obci, ale také v okrese Hradec Králové, stáří je srovnatelné, dům je nutné také modernizovat, prostorově je větší, obsahuje jednu bytovou jednotku, jedná se rovněž o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, umístění je



srovnatelné, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, využití k trvalému bydlení je také srovnatelné.

2 – zděný rodinný dům v obci Cerekvice nad Bystřicí, okres Hradec Králové. Rodinný dům je umístěný v zastavěné části obce. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. V domě se nachází jedna bytová jednotka 3 + 1. V sedlovém krovu je zřízený podkrovní pokoj. Vytápění domu je zřízeno ústřední s kotlem na zemní plyn. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci. Za domem je zahrada. Podlahová plocha: 80 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 200 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku: 732 m<sup>2</sup>.

Nabízená cena: **1.050.000,00 Kč**

Tento dům je umístěný ve srovnatelné obci, v okrese Hradec Králové, v domě se nachází rovněž jedna bytová jednotka, dům je rovněž zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, umístění s dobrou dostupností je srovnatelné, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, využití k trvalému bydlení je také srovnatelné, technický stav je srovnatelný.

3 – zděný rodinný dům v obci Čistěves, okres Hradec Králové. Rodinný dům je umístěný v zastavěné části obce. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. V domě se nachází dvě bytové jednotky 3 + 1. Vytápění domu je zřízeno ústřední. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci. Podlahová plocha: 350 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 600 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku: 1715 m<sup>2</sup>.

Nabízená cena: **1.350.000,00 Kč**

Tento dům je umístěný v jiné obci, ale také v okrese Hradec Králové, stáří je srovnatelné, dům je v dobrém technickém stavu, prostorově je větší, obsahuje dvě bytové jednotky, jedná se rovněž o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, umístění je srovnatelné, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, využití k trvalému bydlení je také srovnatelné.

Obvyklá (tržní) cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu a bylo konstatováno, že v dané lokalitě je nabídka přibližně v rovnováze s poptávkou. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je obvyklá hodnota oceňované nemovitosti – rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK), včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 156 – stanovena ve výši 50 % z administrativní ceny a činí zaokrouhleně :

**800.000,00 Kč**

Slovy: osmsettisíc Korun českých

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je obvyklá hodnota oceňované nemovitosti – p.p.č. 731/2 a p.p.č. 731/3 v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 416 – stanovena ve výši 50 % z administrativní ceny a činí zaokrouhleně :

**4.700,00 Kč**

Slovy: čtyřtisícisedmset Korun českých

**ING. RUDOLF JUNGER**  
znalec z oboru ekonomika,  
ceny a odhady nemovitostí,  
stavebnictví - stavby obytné

V Litomyšli dne 3.10.2012

Ing. Rudolf Junger  
Terezy Novákové 1304  
570 01 Litomyšl  
Novákové 1304, 570 01 LITOMYŠL  
DIČ: CZ6110241984

## **F. Cena práv a závad s nemovitostí spojených**

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 156 je zapsáno věcné břemeno užívání, které bylo zřízeno Smlouvou o zřízení věcného břemene V 6653/06 ve prospěch oprávněného ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81, IČ: 26158761. Věcné břemeno spočívá v užívání nemovitosti rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK) v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové.

### **Věcná břemena:**

Věcná břemena - celkem = 36 000,- Kč

Hodnota id. ½ věcného břemene slovy - celkem: Třicetšesttisíc Kč

## **G. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou**

K nemovitosti se váže závada dle § 336a, odst. 2 o.s.ř., která dražbou nezanikne. Jedná se o věcné břemeno užívání, které bylo zřízeno Smlouvou o zřízení věcného břemene V 6653/06 ve prospěch oprávněného ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81, IČ: 26158761. Věcné břemeno spočívá v užívání nemovitosti rodinného domu č.p. 54 na st.p.č. 29/2 se st.p.č. 29/2, p.p.č. 48 a p.p.č. 48 (PK) v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové.

### **Věcná břemena:**

Věcná břemena - celkem = 36 000,- Kč

Hodnota id. ½ věcného břemene slovy - celkem: Třicetšesttisíc Kč

V Litomyšli dne 3.10.2012

Ing. Junger Rudolf  
Terezy Novákové 1304  
570 01 Litomyšl

**ING. RUDOLF JUNGER**  
znalec z oboru ekonomika,  
ceny a odhady nemovitostí, -1-  
stavebnictví - stavby obytné  
T. Novákové 1304, 570 01 LITOMYŠL  
DIČ: CZ6110241984