

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052304/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a v místě a čase obvyklé rekreační chaty, pozemků, studny a venkovních úprav v katastrálním území Pustá Rybná, obec Pustá Rybná, okres Svitavy

**Znalec:** Jaroslav Truhlář  
Čs. armády 582/IV, 566 01 Vysoké Mýto  
telefon: 605 425 477  
e-mail: truhlar63@seznam.cz  
IČ: 18879616

**Zadavatel:** Povodí Labe s.p., IČ: 70890005  
V. Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 448 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 25 a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 01.07.2025

**Vyhotoveno:** Ve Vysokém Mýtě 16.07.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitostí se provádí na žádost objednatele posudku. Důvodem je stanovení ceny zjištěné a v místě a čase obvyklé uvedených nemovitostí. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek a stanovit cenu zjištěnou a obvyklou výše uvedených nemovitostí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a v místě a čase obvyklé uvedené nemovitosti

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

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění:

### CENA ZJIŠTĚNÁ:

*Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.*

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb., vyhl. č. 337/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ :

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

#### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

#### **§ 1a Určení obvyklé ceny**

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*

*Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

*a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*

*b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*

*c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*

*d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*

*e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*

*f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

*(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*

*(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

#### **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.07.2025 za přítomnosti znalce a objednatele posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny staveb a pozemků je dán možností jejich dostupnosti.

V daném případě pro určení obvyklé ceny používám metodu porovnávací, která je pro jejich ocenění nejvhodnější.

Porovnávací metoda analyzuje ceny, které byly v posledním období sjednány za porovnatelné typy majetku, nebo jsou nabízeny na realitních serverech.

Porovnatelnost oceňovaného a porovnávaných majetků je zásadní pro výběr zdrojů dat.

Nemovitosti jsou v daném místě a čase běžně obchodovány. Jejich cena na trhu je známa.

Pro určení ceny těchto práv a povinností jsem použil metodu cenového porovnání se známými cenami, které byly realizovány, nebo nabízeny na trhu v daném regionu.

Ze známých případů jsem vybral případy převodů nemovitostí v daném místě a čase, tedy o úplatné převody nemovitostí v **Pusté Rybné a obdobných obcích a lokalitách**.

**Nemovitosti pro porovnávání jsem vybíral tak, aby byly pokud možno co nejvíce srovnatelné s předmětem ocenění z pohledu posuzovaných charakteristik (rekreační chaty).**

V dané a v obdobných lokalitách byl dostatek obdobných nabízených vzorků prodeje. Porovnatelné vzorky, byly upraveny koeficienty, které upravují cenu porovnávaných pozemků.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Hlavním zdrojem dat jsou údaje o oceňovaném majetku a skutečně realizovaných prodejích srovnatelného majetku v daném místě a čase a podklady získané od objednatele.

Zdrojem dat tedy jsou:

- I. Databáze Katastru nemovitostí
- II. Informace o prodaných nemovitostech z veřejně dostupných databází, realitních kanceláří a dalších otevřených zdrojů
- III. Kolaudační souhlasy a stavební povolení k oceňovaným nemovitostem

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Hlavním zdrojem dat jsou kupní smlouvy, u kterých předpokládám, že byly uzavřeny mezi nezávisle jednajícími stranami, že prodej nebyl realizován za mimořádných okolností.

- informace o pozemcích a kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění.
- vyhláška MF č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013, k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), novelizovaná vyhláškou č. 199/2014, novelizace vyhláškou č. 345/2015 Sb., novelizovaná vyhláškou č. 53/2016 Sb., novelizovaná vyhláškou č.

443/2016 Sb., vyhláškou č. 457/2017 Sb., vyhláškou č. 188/2019 Sb., vyhláškou č. 488/2020 Sb., vyhláškou č. 424/2021 Sb., vyhláškou č. 337/2022 Sb, vyhl. č. 337/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb.

- skutečnosti zjištěné a zaměřené při obhlídce nemovitosti
- objednávka č. 25OBJ99940097

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### CENA ZJIŠTĚNÁ:

*Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.*

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb, vyhl. č. 337/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ :

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

#### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

*(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

#### § 1a Určení obvyklé ceny

*(1) Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*

*Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
  - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
  - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
  - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
  - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
  - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

## 3. NÁLEZ

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

Pro ocenění jsem v dostupných výše uvedených zdrojích dat vyhledal informace o skutečně realizovaných prodejích a nabízených srovnatelných nemovitostech na realitních serverech. V lokalitě se dané pozemky běžně obchodují a nabízejí. Četnost realizovaných převodů v tomto segmentu trhu s nemovitostmi není velká, přesto jsem pro provedení ocenění opatřil dostatek dat o realizovaných převodech a nabízených nemovitostech, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění (rodinná rekreace).

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Z množství vyhledaných nabízených případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním vybral ty, které nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Pustá Rybná, k.ú. Pustá Rybná  
Adresa nemovité věci: Pustá Rybná 63, 572 01 Pustá Rybná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Povodí Labe s.p., IČ: 70890005, V. Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Veškeré výměry rozhodné pro ocenění byly získány vlastním měřením a pochůzkou.  
Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a ne nese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

#### Místopis

Obec Pustá Rybná se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy mezi Hlinskem a Poličkou.

#### 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:  okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1701	LV 10001, kultura ostatní plocha - ostatní komunikace
1460/6	LV 10002, kultura trvalý travní porost

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází mimo zastavěném území obce, Na st. p.č. 342 se nachází stavba rekreační chaty. Nemovitosti jsou dle ÚPD obce v plochách obytných venkovských. Stavbu lze připojit z inženýrských sítí v obci na elektřinu. Voda je do nemovitosti přivedena z vlastní studny a kanalizace je svedena do domácí čistírny odpadních vod. Přístup je po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce a dále po louce ve vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad.. Obec Pustá Rybná nemá pro toto území vypracovanou cenovou mapu pozemků.

## 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  
Komentář: Přístup k nemovitostem je po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Pustá Rybná a dále po louce ve vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad..

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### Rekreační chata

1. Rekreační chata

#### Rekreační chata - dřevěná část

1. Rekreační chata

#### Bez zařazení do částí

1. Vrtaná studna
2. Pozemky
3. Porost na p.č. 1447

### Obsah ocenění na tržních principech

#### Rekreační chata

#### Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Rekreační chata

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

K vlastnímu cenovému porovnání jsem vybral 4 nabídky, ve kterých byly předmětem prodeje obdobné nemovitosti. Pozemky v těchto smlouvách představují reprezentativní vzorek cenové úrovně obchodovaných nemovitostí v daném místě a čase.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Pustá Rybná 63 572 01 Pustá Rybná
LV:	279
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Pustá Rybná
Katastrální území:	Pustá Rybná
Počet obyvatel:	159
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 471,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,65
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 121,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Pozemek lze napojit pouze na elektřinu.	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,643}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

## **Rekreační chata**

Zděná část

### **1. Rekreační chata**

#### **Popis stavby :**

Stavba rekreační chaty byla postavena před 55 lety. Stavba je zděná z cihel o tl. nosných zdí 35 cm. Základy jsou betonové s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová.

#### **Konstrukce a vybavení domu a jejich stav pro výpočet opotřebení :**

Základy s podezdívkou jsou betonové s vodorovnou izolací. V podezdívce jsou vybudovány dva malé sklípky, Obvodové zdivo je cihelné tl. 35 cm. Přistavěná veranda z roku 2010 je dřevěná zateplená. a v její zadní části se nachází sklad se samostatným vchodem. Strop je dřevěný. Krov je dřevěný. Střecha sedlová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Keramické obklady jsou v koupelně a WC. Vnitřní omítky vápenné štukové. Venkovní omítky vápenocementové. Schody dřevěné. Podlaha v I.N.P. je z keramické dlažby v podkroví je dřevěná. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná zdvojená a ve verandě dřevěné euro okno. vytápění elektrickými přímotopy.

Elektroinstalace 230/400 V na jističe. Rozvod vody teplé a studené s ohřevem elektrickým boilerem. Vybavení kuchyně je elektrická trouba a varná deska. Koupelna má sprchový kout a umývadlo. WC je standartní splachovací. Odkanalizování od zařizovacích předmětů je do domácí čistírny odpadních vod.. Bleskosvod chybí. Ostatní konstrukce chybí. V I.N.P. je nefunkční krb.

#### **Závěr :**

V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce s přístavbou verandy a vybudováním domácí čistírny odpadních vod a studny s vodovodní přípojkou. Stavba je v dobrém technickém stavu.

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

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 408,- Kč/m <sup>3</sup>

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

I.N.P.:	9,6*5,8+2,9*3,9	=	66,99 m <sup>2</sup>
Podkroví:	9,6*5,8	=	55,68 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.N.P.:	66,99 m <sup>2</sup>	3,40 m
Podkroví:	55,68 m <sup>2</sup>	2,84 m

### Obestavěný prostor

Podezdívka:	8,7*1,8*1,66+7,9*7,26*0,83	=	73,60 m <sup>3</sup>
I.N.P.:	5,8*9,06*3,4	=	178,66 m <sup>3</sup>
Podkroví:	9,06*5,8*(2,80/2)	=	73,57 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>325,83 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Ostatní druhy vytápění - elektrické přímotopy	IV	0,10
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.): Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna) - Domácí čistírna odpadních vod s kanalizační a elektro přípojkou a vodovodní přípojka ze studně.	V	0,10
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{1,199}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,893}$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 4 408,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,199 = 5 285,19 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 325,83 m<sup>3</sup> \* 5 285,19 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 0,893 = 1 537 811,60 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 537 811,60 Kč

## Rekreační chata - dřevěná část

### 1. Rekreační chata

#### Popis stavby :

Přístavba verandy rekreační chaty byla postavena před 15 lety. Stavba je tvořena oboustranně obíjeným dřevěným roštem o tl. zdi 15 cm. Základy jsou betonové s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je pultová.

#### Konstrukce a vybavení domu a jejich stav pro výpočet opotřebení :

Základy jsou betonové s vodorovnou izolací. Obvodové zdivo je dřevěné tl. 15 cm. Přistavěná veranda z roku 2010 je dřevěná zateplená, a v její zadní části se nachází sklad se samostatným vchodem. Obvodové zdi jsou opatřeny nátěrem. Krov je dřevěný. Střecha pultová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Podlaha je z keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné, Okno je dřevěné euro. Elektroinstalace 230/400 V na jističe.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rekreační chata § 36 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 15 let  
Základní cena ZC (příloha č. 25): 4 408,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.N.P.: 5,1\*2,1 = 10,71 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.N.P.:	10,71 m <sup>2</sup>	3,16 m

#### Obestavěný prostor

I.N.P.: 2,1\*5,1\*3,16 = 33,84 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor - celkem: = 33,84 m<sup>3</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10

6. Vytápění stavby: Ostatní druhy vytápění - elektrické přímotopy	IV	0,10
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - Domácí čistírna odpadních vod s kanalizační a elektro přípojkou a vodovodní přípojka ze studně.	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,925 = \mathbf{1,101}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,893}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 4\,408,- \text{ Kč/m}^3 * 1,101 = 4\,853,21 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 33,84 \text{ m}^3 * 4\,853,21 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,893 = 146\,659,74 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 146 659,74 Kč**

### Bez zařazení do částí

#### 1. Vrtaná studna

Vrtaná studna byla postavena v roce 2010. Při pochůzce nebyla možnost zjistit hloubku a průměr studny, jelikož poklop studny byl uzamčen. Ani vlastník nemovitosti tyto údaje nedodal. Proto byly tyto údaje odhadnuty.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	10,00 m
Profil studny:	150 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 10,00 m \* 975,- Kč/m + 9 750,- Kč

**Základní cena celkem = 9 750,- Kč**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,4810

**Upravená cena studny = 27 151,80 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 80 = 18,8 \%$   
 Koeficient opotřebením:  $(1 - 18,8 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline = \end{array} \quad 0,812$$

**22 047,26Kč**

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 9 660,- Kč/ks

+ 9 660,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 660,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 0,8000

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

\* 3,4810

= 26 901,17 Kč

opotřebením čerpadel 18,8 %

\* 0,812

= 21 843,75 Kč

### Upravená cena čerpadel

+ 21 843,75 Kč

### Nákladová cena stavby $CS_N$

= 43 891,01 Kč

Koeficient pp

\* 0,893

### Cena stavby CS

= 39 194,67 Kč

### Vrtaná studna - cena zjištěná

= 39 194,67 Kč

## 2. Pozemky

Oceňovaná stavební parcela č. 342 leží v mírném svahu a je na ní postavena rekreační chata č.e. 63. Na parcelu je z inženýrských sítí přivedena elektřina.

Oceňovaná parcela č. 1447 v kultuře ostatní plocha leží v mírném svahu a je na ní postavena studna a čistírna odpadních vod.. Na parcele jsou porosty.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,893$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,893 = 0,884$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	121,-	0,884		106,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	342	68	106,96	7 273,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1447	1 022	106,96	109 313,12
Stavební pozemky - celkem				1 090	<b>116 586,40</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 116 586,40 Kč**

**3. Porost na p.č. 1447**

Oceňovaný porost se nachází na p.č. 1447. Jedná se o dva jasanů a dva javorů. Stromy jsou vzniklé náletem a jsou neudržované.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
javor babyka na pozemku p.č.: 1447			65 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	54 660,-	- 80 %	10 932,-	21 864,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 1447			65 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	- 80 %	9 656,-	19 312,-
Součet:				41 176,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]			=	<b>24 705,60</b>

**Porost na p.č. 1447 = 24 705,60 Kč**

## Tržní ocenění majetku

---

### Rekreační chata

#### Bez zařazení do částí

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rekreační chata

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

**Popis stavby :**

Stavba rekreační chaty byla postavena před 55 lety. Stavba je zděná z cihel o tl. nosných zdí 35 cm. Základy jsou betonové s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová.

**Konstrukce a vybavení domu a jejich stav pro výpočet opotřebení :**

Základy s podezdívkou jsou betonové s vodorovnou izolací. V podezdívce jsou vybudovány dva malé sklípky, Obvodové zdivo je cihelné tl. 35 cm. Přistavěná veranda z roku 2010 je dřevěná zateplená a v její zadní části se nachází sklad se samostatným vchodem. Strop je dřevěný. Krov je dřevěný. Střecha sedlová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Keramické obklady jsou v koupelně a WC. Vnitřní omítky vápenné štukové. Venkovní omítky vápenocementové. Schody dřevěné. Podlaha v I.N.P. je z keramické dlažby v podkroví je dřevěná. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná zdvojená a ve verandě dřevěné euro okno. vytápění elektrickými přímotopy.

Elektroinstalace 230/400 V na jističe. Rozvod vody teplé a studené s ohřevem elektrickým boilerem. Vybavení kuchyně je elektrická trouba a varná deska. Koupelna má sprchový kout a umývadlo. WC je standartní splachovací. Odkanalizování od zařizovacích předmětů je do domácí čistírny odpadních vod.. Bleskosvod chybí. Ostatní konstrukce chybí. V I.N.P. je nefunkční krb.

**Závěr :**

V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce s přístavbou verandy a vybudováním domácí čistírny odpadních vod a studny s vodovodní přípojkou. Stavba je v dobrém technickém stavu.

<b>Obestavěný prostor:</b>	359,68 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	77,70 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	66,39 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej chaty 56 m2, pozemek 1168 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Pardubický kraj, Chrudim, Samařov
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji hezkou chatu, chalupu pro celoroční bydlení na klidném a úžasném místě v lokalitě Samařov, 10 km od města Seč nebo města Nasavrky. Předmětem prodeje chata na vlastním stavebním pozemku, pozemky okolo chaty, pozemek pro parkování vše o celkové výměře 1168 m2, dále předmětem prodeje spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě a společném pozemku s další studnou. Chata je ve výborném stavu v posledních letech opravovaná a stále udržována. Chata je napojena na elektřinu, vodu z vlastní studny s rozvodem do kuchyně, odpady do vlastní jímky a ohřev vody zajišťuje průtokový ohřívač v kuchyni. Dispozice chaty: - vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, WC a 3x

menší sklep. Vytápění chaty zajišťují krbová kamna, el. topný panel, el. radiátor. Výhody chaty: - chata k rekreaci nebo k bydlení, budete si užívat naprostý klid a ticho, Chata se nachází v krásném prostředí přírody, zároveň velmi blízko v dojezdové vzdálenosti občanské vybavenosti, - výborný stav chaty, bez nutnosti dalších investic, - úžasný výhled do okolí a tento pohled Vás bude vždy také doprovázet při vstupu do kuchyně, - zahrada nabízí výborné zázemí pro případné Vaše kutilské plány, - terasa na klidné posezení s rodinou či přáteli, - okolí chaty je vyhledávaným místem k rekreaci nebo k bydlení, okolí láká k vycházkám a toulkám přírodou, nádherné cyklotrasy, houbaření, rybolov, koupání, atd.

**Pozemek:** 1 168,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Cena**  
2 600 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,90

**Upravená cena**  
2 340 000 Kč

**Název:** Prodej chaty 70 m2, pozemek 1074 m2

**Lokalita:** Pardubický kraj, Chrudim, Pařížov

**Popis:** Dovolují si Vám nabídnout rekreační chatu na úžasném místě nad řekou s možností celoročního užívání a pozemkem (1074 m2), která se nachází v obci Běstvina, části Pařížov známou díky přehradě Pařížov. Jedná se o velmi klidné místo nad řekou Doubravou, jež je součástí přírodního parku Doubrava vyznačujícím se přírodním bohatstvím vzácných druhů rostlin i živočichů (mlok skvrnitý, lednáček říční atd.). Toto místo vyhledávají nejen rybáři, ale je atraktivní díky blízkosti vodní nádrže Seč (cca 15 km) či lomu Borek a možnosti koupání. Celá oblast pak kolem údolí řeky Doubravy v sousedství Železných hor je oblíbenou destinací Chrudimska s množstvím turistických a cyklistických tras. Částečně podezděná chata s krbem, dílnou a terasou (12 m2) včetně přilehlé zahrady (592 m2) s okrasnými keři a udírnou tak nabízí ideální místo k odpočinku či sportovním aktivitám. Dispozičně se jedná o 3+kk hl. obytná místnost se vstupem na terasu (přístupná i ze zahrady), kuchyňským koutem s el. sporákem, krbem, vstupní předsíní a koupelnou se sprchovým koutem a WC. Podkroví s okny nabízí prostor na spaní. Dílna s oknem se nachází pod terasou, kde je dále ještě venkovní úložný prostor na dřevo atd. Tento typ chaty ze 70.let nabízí veškerý komfort včetně přípojky vody na obecní vodovod a přípojky elektřiny. Doporučuji prohlídku, ať se sami přesvědčíte o jedinečnosti této nabídky.

**Pozemek:** 1 074,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Cena**  
2 990 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,90

**Upravená cena**  
2 691 000 Kč

**Název: Prodej chaty 40 m2, pozemek 1064 m2****Lokalita:** Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Česká Třebová

**Popis:** Na prodej máme útulnou chatu v serpentýnách nad Českou Třebovou s velkým pozemkem a opravdu krásným výhledem na město a okolní přírodu. Ideální místo pro relax, rekreaci, ale i budoucí stavbu rodinného domu. Velký pozemek 1064 m Pozemek je vedený jako stavební, takže si zde můžete postavit svůj vysněný dům, nebo chatu rozšířit podle svých představ. Elektřina na pozemku Celoroční voda na pozemku Obrovská výhoda! Nemusíte řešit vrt nebo sezonní zdroj. Voda je k dispozici celoročně ideální pro rekreační i trvalé bydlení. Stávající chata se zázemím Klidná lokalita s celodenním sluncem Nacházíme se na kopci dál od centra, takže tu máte naprostý klid, žádný ruch města a spoustu soukromí. Nádherné výhledy Z pozemku je vidět na celou Českou Třebovou ideální místo na snídani na terase nebo večerní sklenku při západu slunce.

**Pozemek:** 1 064,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 28,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Cena**  
2 490 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,90

**Upravená cena**  
2 241 000 Kč

**Název: Prodej chaty 58 m2, pozemek 524 m2****Lokalita:** Pardubický kraj, Pardubice, Neratov

**Popis:** Nabízím k prodeji útulnou chatu v žádané lokalitě Neratov u Lázní Bohdaneč. Chata je v dobrém stavu. Oblast nabízí skvělé možnosti pro cykloturistiku, procházky i koupání. Dispozice: - přízemí: prostorný obývací pokoj, kuchyňský kout vybavený lednicí a elektrickým sporákem, praktický sklípek přístupný z kuchyně, - podkroví: 3 samostatné pokojíky ideální pro hosty nebo rodinu, - přístavba: koupelna s kompletním zázemím. Technické parametry: - elektřina je

zavedena do chaty, - pitná voda k dispozici; na zahradě je také studna, - odpad řešen septikem (v budoucnu plánována obecní kanalizace), - vytápění zajišťuje krb na tuhá paliva, který zároveň vytváří příjemnou atmosféru. Výhody lokality a okolí: - několik rybníků v docházkové vzdálenosti, - oblíbený rekreační areál U Čochtana, - výborná dostupnost do lázeňského města Lázně Bohdaneč, - ideální lokalita pro cyklovýlety, rybaření a relaxaci v přírodě. Tato nemovitost představuje skvělou příležitost pro víkendové pobyty, letní rekreaci nebo jako investici do budoucna.

**Pozemek:** 524,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 58,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 800 000 Kč	0,90	2 520 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 241 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 448 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 691 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena 2 448 000 Kč/ks

**Výsledná porovnávací hodnota** **2 448 000 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

**Rekreační chata**

1. Rekreační chata 1 537 812,- Kč

Rekreační chata - celkem: **1 537 812,- Kč**

**Rekreační chata - dřevěná část**

1. Rekreační chata 146 660,- Kč

Rekreační chata - dřevěná část - celkem: **146 660,- Kč**

**Bez zařazení do částí**

1. Vrtaná studna 39 195,- Kč

2. Pozemky 116 586,- Kč

3. Porost na p.č. 1447 24 706,- Kč  
Bez zařazení do částí - celkem: 180 487,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 1 864 959,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 864 960,- Kč**

slovy: Jeden milion osm set šedesát čtyři tisíc devět set šedesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 864 960 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Jeden milion osm set šedesát čtyři tisíc devět set šedesát Kč

### **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

---

#### **Rekreační chata**

#### **Bez zařazení do částí**

##### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rekreační chata

2 448 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 448 000 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 448 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony čtyři sta čtyřicet osm tisíc Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Data o oceňovaném i porovnávaném majetku jsem analyzoval, sumarizoval a statisticky vyhodnotil s ohledem na zadanou odbornou otázku. Metodou cenového porovnání jsem určil obvyklou cenu oceňovaného majetku s ohledem na skutečnost, že bylo možné zajistit dostatečně velký a reprezentativní vzorek prodejů srovnatelného majetku v dané lokalitě a bylo možné určit jeho průměrnou cenu.

Cena zjištěná byla určena dle platné oceňovací vyhlášky.

### **5.2. Kontrola postupu**

Při zpracování znaleckého posudku jsem respektoval a naplnil postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jelikož se dané lokality s obdobnými nemovitostmi neobchoduje (garáže), byly pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé použity nabízené nemovitosti na realitních serverech.

**Obvyklá cena**

**2 448 000 Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta čtyřicet osm tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Na základě výše uvedeného považuji správnost závěru za prověřenou a odpovídající.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.279	2
Objednávka č. 25OBJ99940097	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	3

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro podání znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 24/2025.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivě podaného posudku (§ 127a OSŘ).

Za předpokladu, že se podmínky na trhu nezmění, bude platnost posudku 7 měsíců.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zák. č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že mi nejsou známy skutečnosti, které by mohly vzbudit pochybnosti o mé nepodjatosti a tím i pochybnosti o mé objektivitě při zpracování znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr. 2182/97 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052304/2025.

Ve Vysokém Mýtě 16.07.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jaroslav Truhlář  
Čs. armády 582/IV  
566 01 Vysoké Mýto

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 052304/2025**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.279	2
Objednávka č. 25OBJ99940097	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	3



# Povodí Labe, státní podnik

Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

TELEFON 495 088 111  
E-MAIL invoice@pla.cz (pro el. fakturaci)  
I O 70890005  
DI CZ70890005  
IDDS dbyt8g2  
Obchodní rejstřík vedený u KS v Hradci Králové,  
oddíl A, vložka 9473

JAROSLAV TRUHLÁ

sl. armady 582  
56601 Vysoké Mýto  
CZ  
I O: 18879616

## OBJEDNÁVKA .: 25OBJ99940097

DATUM:	6.6.2025	ST EDISKO:	99941
VYIZUJE/TEL:	Mgr. Irena Siberová (3830.0), 495088891	ZAKÁZKA:	
E-MAIL:	siberovai@pla.cz	MAXIMÁLNÍ CENA:	15 000,00 CZK
MÍSTO DODÁNÍ:	Povodí Labe, státní podnik Víta Nejedlého 951/8 Slezské Předměstí 50003 Hradec Králové	DODACÍ LHŮTA:	

Objednáváme u Vás:

Vážený pane Truhlá,

s odkazem na předchozí e-mailovou korespondenci u Vás objednáme vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné dle aktuální oceňovací vyhlášky a také ceny v místě a sase obvyklé na majetek ve vlastnictví státu s právem hospodařit pro Povodí Labe, státní podnik, pod názvem "rekreační chata . ev. 63 Pustá Rybná", zapsaný na LV . 279 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, v katastrálním území a obci Pustá Rybná.

Předmět ocenění:

- pozemek evidovaný jako st. p. . 342 o výměře 68 m<sup>2</sup> v druhu zastavná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba . ev. 63, stavba pro rodinnou rekreaci
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela . 1447 o výměře 1022 m<sup>2</sup> v druhu ostatní plocha
- čistírna odpadních vod patřící ke stavbě . ev. 63, nacházející se na pozemku p. . 1447
- studna na pozemku p. . 1447
- součástí a příslušenství k výše uvedenému předmětu ocenění

Kontaktní osoba k podání informací o nemovitosti: Ing. Václav Nádvořník (Závod Pardubice, PS Vysoké Mýto) – tel.: 778 770 609, e-mail: nadvořnikv@pla.cz

Kontaktní osoba pro prohlídku na místě: p. Pazdera (správce) – tel. 775 231 224

Ve znaleckém posudku, prosím, uveďte, zda se jedná o ceny s DPH i bez DPH v platné výši a také doložku dle § 127a

**FAKTURA NÍ DOKLAD JE NUTNÉ VYSTAVIT A DORUČIT NEJPOZDĚJI DO 15. DNE PO USKUTEČNĚNÍ ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ, RESP. DODÁNÍ PŘEDMĚTU OBJEDNÁVKY. NA TENTO DOKLAD UVÁDĚTE VŽDY ČÍSLO OBJEDNÁVKY, PŘÍPADNĚ ČÍSLO ZAKÁZKY, NEBO MĚZETE KOPII TĚTO OBJEDNÁVKY PŘILOŽIT.**

**UPLÁTCÍ DPH BUDE PLATBA PROVEDENA VÝHRADNĚ NA BANKOVNÍ ÚČET ZVEŘEJNĚNÝ V REGISTRU PLÁTCÍ DPH.**

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhotovený znalecký posudek zašlete, prosím: 1x na e-mail: siberovai@pla.cz a 2x v listinné podobě na majetkový odbor Povodí Labe, státní podnik, Mgr. Irena Siberová.

Cena za vypracování znaleckého posudku nepřesáhne sjednanou částku ve výši 15 000 Kč včetně DPH.

Za vyřízení naší objednávky děkujeme a jsme s pozdravem.

Ing. Zuzana  
Kohoutová

Digitálně podepsal Ing.  
Zuzana Kohoutová  
Datum: 2025.06.10  
10:02:22 +02'00'

Ing. Hana Janošová  
vedoucí majetkového odboru

**FAKTURA NÍ DOKLAD** JE NUTNÉ VYSTAVIT A DORUČIT NEJPOZDĚJI DO 15. DNE PO USKUTEČNĚNÍ ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ, RESP. DODÁNÍ PŘEDMĚTU OBJEDNÁVKY. NA TENTO DOKLAD UVÁDĚJTE VŽDY ČÍSLO OBJEDNÁVKY, PŘÍPADNĚ I ČÍSLO ZAKÁZKY, NEBO JMÉNO ŽETĚ KOPII TĚTO OBJEDNÁVKY PŘILOŽIT.  
**U PLÁTCŮ DPH** BUDE PLATBA PROVEDENA VÝHRADNĚ NA BANKOVNÍ ÚČET ZVEŘEJNĚNÝ V REGISTRU PLÁTCŮ DPH.

---











