

000003 16-06-26

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 708/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ceně pozemku ostatní plochy - komunikace

Znalec: Jiří Janeček
Nemojov 255, 544 61 Nemojov

Zadavatel: Obec Bílá Třemešná
Bílá Třemešná 315, 544 72 Bílá Třemešná

OBVYKLÁ CENA

3 150 Kč

Počet stran: 18 vč. 2 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.05.2026

Vyhotoveno: V Nemojově 25.05.2026

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE	
Masarykova 679/23, Litoměřice, 412 01	
SOUDNÍ EXEKUTOR	
JUDr. Ondřej Mlýnský	
Dneš. číslo: 16-06-2026	Podpis: <i>Mlýnský</i>
Počet stejnopisů: 1	
Počet příloh: 1	Podpis: <i>Mlýnský</i>

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny pozemkové parcely p.p.č. 1097/5 s dřevinami situované v obci Bílá Třemešná k datu místního šetření - vše v k.ú. Bílá Třemešná. Stanovení hodnoty 1/30 spoluhl. podílu pana Ladislava Šimka Pro účely majetko-právního vyrovnání.

Pozemek je v podílovém vlastnictví šesti subjektů, resp v jejich spoluvlastnictví.

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mi ve smyslu ustanovení zákona číslo 285/2025 Sb. o znalcích a tlumočnících v platném znění, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku. Nemám žádný majetkový prospěch, majetkovou účast či jiný zájem související s oceňovanou nemovitostí, ani nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. V souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Jedná se o odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem platným ke dni místního šetření - 10.05.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

Nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.05.2026 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV. č.11 - ze dne 10.05.2026
- Katastrální pracoviště Trutnov, zhotovené dálkovým přístupem z evidence Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj,
- kopie katastrální mapy, k.ú.Bílá Třemešná

- Územní plán obce Bílá Třemešná
- informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích, katastrálním úřadě v Trutnově a na internetových stránkách, vlastní databáze realizovaných prodejků
- portál GIS města Dvůr Králové nad Labem
- literatura Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno v roce 2014
- literatura Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství Ekopress Praha v roce 2012
- literatura Oceňování nemovitostí v praxi - Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová vydalo nakladatelství Leges, s.r.o. Praha v roce 2017
- prohlídka nemovitosti, údaje zjištěné a sdělené objednatelem při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. V případě zdrojů dat není možné věrohodnost dat ověřit, jelikož jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v roce 2024-5 zaplacený za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných nemovitostí. Porovnává se v kategoriích polohy, velikosti, umístění, tvaru, možnosti napojení na inž. síť, vlastnictví, dopravní dostupnost a pod..

V daném případě byla pro stanovení obvyklé ceny využita jako nejvhodnější metoda porovnávací.

Další doplňkovou použitou metodou je cena zjištěná dle cenového předpisu.

Zvolená srovnávací jednotka je standardem pro tento typ nemovitostí - plocha pozemku uvedená v evidenci katastru nemovitostí..

Porovnávané nemovitosti jsou pozemky dopravní infrastruktury určené k dopravě u silnic či komunikací ve Dvoře Králové nad Labem a jeho okolí - bývalý okres Trutnov.

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

Pro výpočet plochy pro porovnání pozemku vycházím z míst. šetření a z evidence katastru nemovitostí, stejný podklad plochy pro pozemek objednatele i porovnávané parcely.

Předmětem ocenění je pouze pozemek. Jakýkoliv jiný majetek, jako jsou stavby a technologie, byl z ocenění vyloučen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Byly sesbírány základní data převodů pozemků v lokalitě v počtu 7 ks.

Následně provedena selekce získaných vstupních dat. Vyřazeny vzorky převodů, které se odlišují od oceňovaného pozemku.

Do finálního porovnání vybrána nejvhodnější data pro porovnání v počtu 5 ks,

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Bílá Třemešná, k.ú. Bílá Třemešná

Adresa nemovité věci: Spořilov, 544 72 Bílá Třemešná

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku LV. č. 11

obec Bílá Třemešná a v tomto podílovém vlastnictví evidováno v KN dalších pět subjektů, resp v jejich spoluvlastnictví. Celkem 6 subjektů.

Jedná se o spoluvlast. podíl 1/30 pro pana Ladislava Šimka, bytem Břasy čp. 350, PSČ 338 24.

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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1224/1 Královéhradecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Pozemek ostatní plochy - ost. komunikace s okrasnými dřevinami se nachází podél hlavní průjezdní silnicí Bílou Třemešnou a taktéž podél místní obecní obslužnou komunikací - část Spořilov. Lokalita na okraji východním obce v jejím zastavěném území či na hranici - viz Příloha č.1. Užívány z podstaty v souladu s evidencí v katastru nemovitostí - viz dále popis.

Okolní zástavbou jsou rodinné domy a chalupy - objekty k bydlení.

Nemovitost je tedy přístupná z výchozí státní komunikace III. třídy ve směru Dvůr Králové nad Labem - Nová Paka, vedoucí obcí směrem na západ (silnice s poměrně hustým provozem). Nedaleko parcely západně situována zastávka autobusu „Bílá Třemešná - Spořilov” se standardní četností obsluhy hromadné dopravy osob.

Pozemky mohou být napojeny na obecní vodovod, elektřinu z rozvodné sítě Čez a.s. a plyn dodavatele RWE a.s.. Kanalizace západně cca 100m, dále nová kanalizace obce - samost. stoka se žumpu - východně od obce.

Nemovitost se nachází v Podkrkonoší, nedaleko obce s rozšířenou působností - Dvůr Králové nad Labem, kde se nachází veškerá občanská vybavenost a služby (kromě soudu a katastrálního úřadu).

V schváleném územním plánu obce je pozemek zahrnut do ploch dopravní infrastruktury - DS.

Stavby na pozemku nejsou předmětem ocenění - zpevněné asfaltové či dlážděné plochy.

Nadmořská výška necelých 350 m.n.m.

Mimo záplavové území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: ochranné pásmo vod. zdroje

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: zástavní právo exekutorské podle §69a exekutorského řádu

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Chodník.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Chodník.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemek veřejné komunikace.
Adresa předmětu ocenění:	Spořilov 544 72 Bílá Třemešná
LV:	11
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Bílá Třemešná
Katastrální území:	Bílá Třemešná

Počet obyvatel: 1 366

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,249,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 879,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Chodník.

Popis v porovnávací metodě.

Vlivy snižující cenu - tvar pozemku, parkování, spoluvlastnictví - exekuční řízení, snížená poptávka atd.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,18
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,186$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena ⁴ [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	879,-	0,186	1,000	163,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1097/5	586	163,49	95 805,14
Ostatní stavební pozemek - celkem			586		95 805,14

Chodník. - cena zjištěná celkem = **95 805,14 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chodník.

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek jsou rovinný, využíván jako komunikace pro pěší - místní chodník (část zatravněné plochy veřej. prostranství s dřevinami i roh zahrady). Je přístupný ze státní zpevněné komunikace. Viz Příloha č.1-3.

Chráněné území - vodní zdroj. Na pozemku je provedena stavba chodníku, která není předmětem ocenění.

Nemovitost je umístěna ve vých. okraj části obce. V dosahu jsou téměř všechny inženýrské sítě (kanalizace s nákladnější investicí).

Užitná plocha:	586,00 m ²
Výměra pozemku:	586,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Komunikace.
Lokalita:	Dvůr Králové nad Labem, ul. Rokycanova
Popis:	Pozemek p.p.č.1871/3 - ostatní plocha - jiná plocha cesty do zahrádek, v sousedství východního areálu zoologické zahrady - nepravidelný tvar. Cenový údaj - V-3986/24. Je situovaný v širším centru města. Nedaleko ulic Poděbradovy, Rokycanovy. Dále navazuje na průjezdní komunikace městem - nábr. Benešovo. Převod poloviny pozemku. Užíván v souladu se skutečností - přístup. komunikace. Terén je rovinný. Pozemek není přímo přístupný z městské komunikace. Je možno ho obtížně napojit na všechny sítě - vodovod a kanalizaci, rozvodnou síť Čez a.s. a plynovod spravovaný RWE a.s.. Dle ÚP města DI - dopravní infrastruktura. F.O. prodala P.O.-.1/2 podíl. Nadmořská výška cca 300 m.n.m.

Pozemek: 255,00 m²

Užitná plocha: 255,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. převod 2024	1,09	Zdroj: Katastr nemovitostí ČR.
K2 Možnost zastavění, tvar, velikost - lepší	0,97	
K3 Poloha - lepší	0,88	
K4 Přístup, parkov. a užitečnost - horší	1,10	
K5 Inženýrské sítě - slabší	1,17	
K6 Rizika zást. pr., KN, ÚP, spoluvlast.a pod. - obdobná	1,01	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7/2024/50	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
42 057	255,00	165	1,21	200

2. Silnice s chodníkem.

Lokalita: Dvůr Králové nad Labem, ul. Zborovská

Popis: Větší pozemek komunikace mezi rodin. domy, parcela veřejné cesty. F.O. prodala městu. Parcela p.p.č.649/15. Pozemek v druhu pozemku ostatní plocha - komunikace. Cenový údaj - V - 3496/24 .

Pozemek je situovaný nedaleko centra města. Je užíván jako v souladu s KN. Terén je rovinatý. Pozemek je přístupný z městské komunikace. Dle ÚP města DI - dopravní infrastruktura. Omezení VB. Je možno ho napojit na městský vodovod a kanalizaci, rozvodnou síť Čez a.s., plynovod spravovaný RWE a.s.. Obchody a restaurace, autobus. zastávka ve vzdálenosti cca - 0,8 - 1,5 km.

Pozemek: 738,00 m²

Užitná plocha: 738,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. převod 2024	1,05	Zdroj: Katastr nemovitostí ČR.
K2 Možnost zastavění, tvar, velikost - lepší	0,91	
K3 Poloha - výhodnější	0,80	
K4 Přístup, parkov. a užitečnost - lepší	0,90	
K5 Inženýrské sítě - výhodnější	0,94	
K6 Rizika zást. pr., KN, ÚP, spoluvlast.a pod. - nižší	0,98	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6/2024/50	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
190 000	738,00	257	0,63	162

3. Komunikace.

Lokalita: Doubravice u Dvora Králové

Popis: Pozemek je situovaný v severní části obce, u hlavní průjezdní komunikace obcí směrem Bílou Třešňovou (silnice č.II/327). Je užíván v souladu se skutečností - komunikace u zastávky busu. Terén je rovinatý. Pozemek je dobře přístupný z místní státní zpevněné komunikace. Je možno ho napojit na vodovod, rozvodnou síť Čez a.s. a plynovod spravovaný RWE a.s.. Dle ÚP obce DI - dopravní infrastruktura. Cenový údaj V- 702/24 - silnice p.p.č. 763/11. .

Pozemek: 32,00 m²

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. převod 2024	1,12	Zdroj: Katastr nemovitostí ČR.
K2 Možnost zastavění, tvar, velikost - menší	1,04	
K3 Poloha - horší	1,10	
K4 Přístup, parkov. a užitečnost - lepší	0,92	
K5 Inženýrské sítě - horší	1,10	
K6 Rizika zást. pr., KN, ÚP, spoluvlast.a pod. - nižší	0,95	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2/2024/16	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 000	32,00	250	1,23	308

4. Pruh pozemku silnice.

Lokalita: Dvůr Králové nad Labem, Verdek

Popis: Realizovaný převod pozemku silnice p.p.č. 1006 na samém okraji města - část Podháj - u hlavní silnice směr Hostinné a Krkonoše. Přístup z této komunikace. Omezené inženýrská sítě (vodovod, elektřina vzdálenější). Skutečné užívání - úzký, travnatý pruh pozemku o komunikace. Bez kanalizace a plynu - kanalizace ve výstavbě. Právnícká osoba zakoupila od fyzické osoby. Dle ÚP obce DI - dopravní infrastruktura.

Cen. údaj - V- 1526/24.

Pozemek: 169,00 m²

Užitná plocha: 169,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. převod 2024	1,11	Zdroj: Katastr nemovitostí ČR.
K2 Možnost zastavění, tvar, velikost - horší	1,08	
K3 Poloha - srovnatelný	1,01	
K4 Přístup, parkov. a užitečnost - horší	1,07	
K5 Inženýrské sítě - horší	1,20	
K6 Rizika zást. pr., KN, ÚP, spoluvlast.a pod. - nižší	0,94	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3/2024/22	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
16 900	169,00	100	1,46	146

5. Prodej pozemku u silnice .

Lokalita: Doubravice

Popis: Realizovaný převod pozemku silnice p.p.č. 1606 na okraji obce - pod osadou Zálesí - u hlavní silnice III. třídy směr Dvůr Králové nad Labem. Mimo zast. území. Přístup z této komunikace. Inženýrská sítě přes komunikaci (vodovod a plynvod). Bez kanalizace. Dle ÚP obce DI - dopravní infrastruktura. Zastávka MHD v dosahu, bez jiné občanské vybavenosti.

Cen. údaj - V- 4015/24.

Pozemek: 38,00 m²

Užitná plocha: 236,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. převod 2024	1,09	Zdroj: Katastr nemovitostí ČR.		
K2 Možnost zastavění, tvar, velikost - horší	1,10			
K3 Poloha - slabší	1,13			
K4 Přístup, parkov. a užitečnost - horší	1,05			
K5 Inženýrské sítě - slabší	1,12			
K6 Rizika zást. pr., KN, ÚP, spoluvlast.a pod. - nižší	0,96			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7/2024/16	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
18 880	236,00	80	1,53	122

Minimální jednotková porovnávací cena	122 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	188 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	188 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	586,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	110 168 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Chodník.	95 805,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	95 805,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	95 810,- Kč
slovy: Devadesát pět tisíc osm set deset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu **95 810 Kč**

slovy: Devadesát pět tisíc osm set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Chodník.	110 168,- Kč

Porovnávací hodnota **110 168 Kč**

Obvyklá cena **3 150 Kč**

slovy: Tři tisíce jedno sto padesát Kč

Silné stránky

Obec s rozšířenou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Nedaleko obec s rozšířenou působností Dvůr Králové nad Labem. Vše inž. sítě v dosahu (kanalizace s nákl. investicí). Bezproblémový přístup z veřejné komunikace. Soulad s evidencí KN. Užitečnost pro bydlení v lokalitě.

Slabé stránky

Tvar pozemku, minimální počet zájemců o pozemek, okrajová část obce - nižší počet uživatelů komunikace. Spoluvlastnictví nemovitosti. V nesouladu s Úp obce. Omezení zástavním právem exekutorským.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vyjádření k obvyklé ceně nemovitosti:

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

Obvyklá cena nemovitosti je cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovité věci 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

V posudku bylo využito metody porovnávací (realizované prodeje srovnatelných pozemků v lokalitě) a administrativní - viz Rekondiliace. Cena byla dále upravena koeficientem se zdůvodněním.

Růst cen nemovitostí - dlouhodobý převis poptávky po stav. pozemcích k bydlení nad nabídkou. V roce 2024-5 nemovitosti tohoto segmentu v ČR dle dat HB indexu zdražily v průměru o cca 5 %, resp. 7 %. Královéhradecký kraj, resp. Královédvorskso se nachází pod průměrem těchto hodnot.

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

Komenář ke stanovení výsledné obvyklé ceny

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

Rekondiliace

metoda	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovn. cena	110 168	70	77 118
Administrativní cena	95 805	30	28 742

Výsledná cena

(po zaokrouhlení)

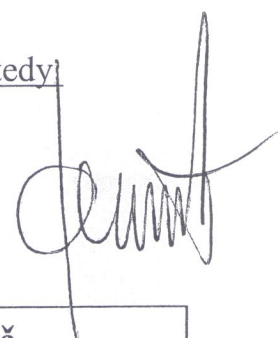
105 900 Kč

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

Cena obvyklá pozemku p.p.č.1097/5 se pohybuje v rozmezí 100 000 - 110 000 Kč

Hlavním úkolem znaleckého posudku je stanovení spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 obvyklé ceny výše uvedeného pozemku na východním okraji Bílé Třemešné (katastrální území Bílé Třemešné). Především z hlediska nižší poptávky po obdobných pozemcích, snižují určenou hodnotu o 10 %.

Výslednou obvyklou cenu spoluvlast. podílu ve výši 1/30 p.p.č.1097/5 tedy stanovuji ve výši 3 050 - 3 250 Kč.



Obvyklá cena

3 150 Kč

slovy: Tři tisíce jedno sto padesát Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Příloha č.1

1

Příloha č.2

1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 662/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4. listopadu 2004 č.j. Spr. 112/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 708/2026.

V Nemojově 25.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Janeček
Nemojov 255
544 61 Nemojov 255

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 708/2026

počet stran A4 v příloze:

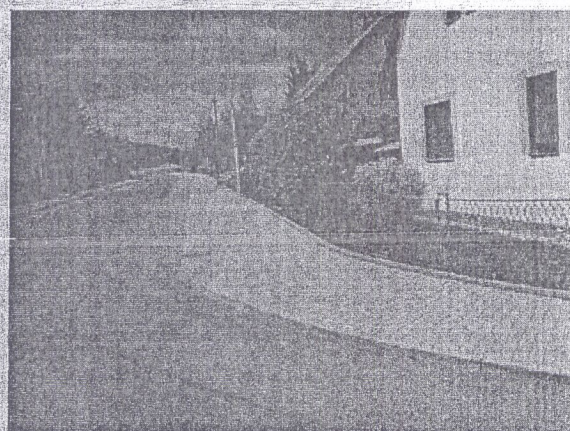
Příloha č.1

1

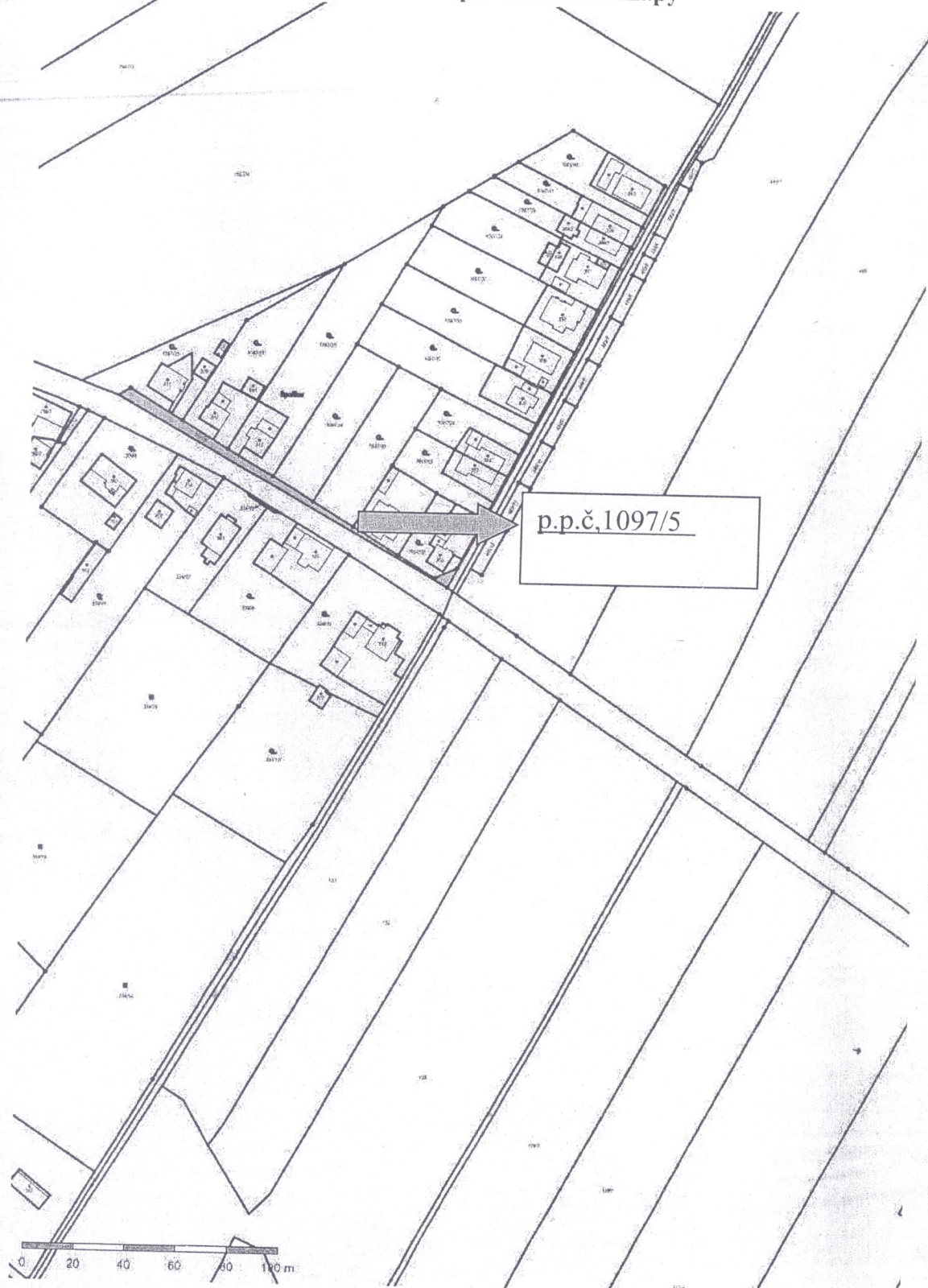
Příloha č.2

1

Příloha č.1 - fotodokumentace pozemku



Příloha č.2 Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 1097/5 v k.ú. č. 604003



D+1



54472 Bílá Třemešná

11.06.25 000 172 0.4051 44.00

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

EXECUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE
MASARYKOVA 679/33
412 01 LITOMĚŘICE
(22: 124 EX 11317/11)