

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 1037-62/2021**

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



<b>Znalec:</b>	<b>ZUOM, a.s.</b>
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

<b>Zadavatel:</b>	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b>
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>9 100 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 28 stran včetně příloh

**číslo vyhotovení:** 1/2

**Podle stavu ke dni:** 19.04.2021

**Vyhotoveno:** V Borohrádku 23.04.2021

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.04.2021.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12523 ze dne 26.11.2020.
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12715 ze dne 26.11.2020.
- Informace z realitního serveru sreality.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Pouchov  
Adresa nemovité věci: Malá 485, 500 02 Hradec Králové

#### Místopis

Hradec Králové je krajské město s úplnou občanskou vybaveností, které je v rámci ČR jednou z nejvyhledávanějších lokalit k bydlení.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na severním okraji zastavěného území města, v místní části Pouchov, v zástavbě rodinných domů. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na kompletní inženýrské sítě.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

373/12

Statutární město Hradec Králové

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné, příčky zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplné z měděného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda stěrková, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné, dveře náplňové z masivu v obložkových zárubních, okna dřevěná EURO s izolačním zasklením, podlahy z vlýsek a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, plynový kotel, krbová kamna, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v akumulární nádrži napojené na kotel ÚT, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně sestává z kuchyňské linky s elektrospotřebiči a digestoří, vnitřní hygienické vybavení tvoří v 1. NP koupelna s vanou, sprchovým koutem, umývadlem a WC, ve 2. NP je koupelna s vanou, umývadlem a WC.

Dům je užíván od roku 2004. Stavebně-technický stav je dobrý.

Příslušenství domu tvoří kryté venkovní posezení a bazén.

## Rizika

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vázne **zástavní právo smluvní** ve prospěch České spořitelny a.s. Praha, **zahájení exekuce vč. exekučního příkazu k prodeji nemovitosti**, viz zápisy v částech C a D listů vlastnictví č. 12523 a č. 12715 pro k.ú. Pouchov.

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Rodinný dům
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Porovnávací metoda

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Stavba Pouchov čp. 485, rodinný dům, na pozemku p.č. st. 1882, a pozemky p.č. st. 1882, p.č. 265/52 a p.č. 265/53, to vše v k.ú. Pouchov obce Hradec Králové.

Adresa předmětu ocenění: Malá 485  
500 02 Hradec Králové

LV: 12523, 12715

Kraj: Královéhradecký

Okres: Hradec Králové

Obec: Hradec Králové

Katastrální území: Pouchov

Počet obyvatel: 92 939

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,386$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,414}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	17 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 665,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	97,00 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	97,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	97,00 m <sup>2</sup>	2,64 m
podkroví:	97,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$97 \cdot (0,20 + 2,64 + 0,30)$	=	304,58 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$97 \cdot (1,30 + 3,20/2)$	=	281,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>585,88 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	97,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	194,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

### 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 - se šikmou nebo strmou střechou	I	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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 17 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 17 = \mathbf{0,915}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,915 = \mathbf{1,098}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,020**

### Ocenění



Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 665,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,098 = 4 024,17 Kč/m<sup>3</sup>  
 CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 585,88 m<sup>3</sup> \* 4 024,17 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,020 = 2 404 834,33 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 404 834,33 Kč**

## 2. Pozemky

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v<sub>p</sub> = 1 279,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 279,00) / 1 279,00 = \mathbf{0,956}$$

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,020**

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,020 = 1,020**

**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> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 823,-	1,020		1 859,46	
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	st. 1882	97	1 859,46	
	Redukční koeficient R = 0,956			1 777,64	172 431,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	265/52	879	1 859,46	
	Redukční koeficient R = 0,956			1 777,64	1 562 545,56
§ 4 odst. 1	zahrada	265/53	303	1 859,46	

Redukční koeficient R = 0,956	1 777,64	538 624,92
Stavební pozemky - celkem	1 279	<b>2 273 601,56</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 2 273 601,56 Kč**

### 3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	2 273 601,56
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 279,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	444 410,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>28 886,65</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 28 886,65 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům

##### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obývací pokoj s kuchyňským koutem	41,55 m <sup>2</sup>	1,00	41,55 m <sup>2</sup>
chodba	12,14 m <sup>2</sup>	1,00	12,14 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	13,35 m <sup>2</sup>	1,00	13,35 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	5,82 m <sup>2</sup>	1,00	5,82 m <sup>2</sup>
technická místnost	4,20 m <sup>2</sup>	1,00	4,20 m <sup>2</sup>
			77,08 m <sup>2</sup>
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	19,11 m <sup>2</sup>	1,00	19,11 m <sup>2</sup>
pokoj	21,96 m <sup>2</sup>	1,00	21,96 m <sup>2</sup>
pokoj	16,12 m <sup>2</sup>	1,00	16,12 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	10,98 m <sup>2</sup>	1,00	10,98 m <sup>2</sup>
chodba	3,41 m <sup>2</sup>	1,00	3,41 m <sup>2</sup>
terasa	4,92 m <sup>2</sup>	0,50	2,46 m <sup>2</sup>
			74,04 m <sup>2</sup>
			151,12 m <sup>2</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	97,00	2,64 m
podkroví	97,00	2,50 m
	<b>194,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$97 \cdot (0,20 + 2,64 + 0,30) =$	304,58
Z	zastřešení	$97 \cdot (1,30 + 3,20/2) =$	281,30
Obestavěný prostor - celkem:			<b>585,88 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	97
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	151
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	585,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 988
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 988
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 508 249
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	17,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 911 847</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1882	97	5 000,00		485 000
ostatní plocha	265/52	879	5 000,00		4 395 000
zahrada	265/53	303	5 000,00		1 515 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 279</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 395 000</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	151,12 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	585,88 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 279,00 m <sup>2</sup>

Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Hradec Králové - Slatina</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hradec Králové - Slatina			
<b>Popis:</b>	Řadový krajní zděný rodinný dům s využitým podkrovím. Dispozice: 1. NP - zádveří, schodiště, šatna, obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, zimní zahrada, koupelna, WC a technická místnost; podkroví - ložnice, pracovna, 2 dětské pokoje, koupelna s WC. Dům je zateplený, krytina tašková, klempířské konstrukce měděné, okna plastová + hliníkové rolety. Vytápění je ÚT s plynovým kotlem a se zásobníkem na ohřev vody, podlahové topení a topné žebříky. IS - elektro, veřejný vodovod, vrtaná studna, kanalizace, plyn. Na zahradě je dřevěný zahradní domek, u domu jsou stání pro 2-3 auta.			
<b>Pozemek:</b>	546,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	221,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 4/2021	0,95			
K2 Lokalita - v méně atraktivní lokalitě	1,05			
K3 Velikost objektu - řadový krajní	1,05			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK 4/2021 0,95; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Velikost objektu - řadový krajní 1,05; Vliv pozemku - menší pozemek 1,15;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
10 890 000	221,00	49 276	1,20	59 131



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>RD Hradec Králové - Nový Hradec Králové</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hradec Králové - Nový Hradec Králové, ul. Brněnská			
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící zděný dvojpodlažní novostavba rodinného domu 5+kk. , z roku 2019. Dispozice: 1. NP - obytný prostor s kuchyní, samostatné WC, komora, technická místnost a garáž; 2. NP - tři pokoje, koupelna s vanou a WC, šatna a terasa. Plastová okna trojskla s venkovními žaluziemi. Vytápění ústřední teplovodní podlahové s elektrokotlem. Nemovitost napojena na kanalizaci a veřejný vodovod.			
<b>Pozemek:</b>	963,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	197,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021	0,95			
K2 Lokalita	1,00			
K3 Velikost objektu - větší - hůře prodejný	1,10			
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,85			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,95; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,1; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek 1,05;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
12 990 000	197,00	65 939	0,93	61 323



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>RD Hradec Králové - Slatina</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hradec Králové - Slatina, ul. K Dehetníku			
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící zděný rodinný dům, 5+kk s garáží, pergolou, koupacím jezírkem a s udržovanou zahradou. Dům byl postavený v roce 2000 a kompletně zrekonstruovaný v roce 2015. Zahrada je opatřena zavlažovacím			

systémem. Dispozice: 1. NP - zádveří, chodba se schodištěm, sauna, kuchyň, obytný prostor s krbem, koupelna s WC, technická místnost a garáž s posilovnou; podkroví - chodba, ložnice, terasa, 2x dětský pokoj, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC; v mezipatře je komora. Dům je vybaven klimatizací, elektronickým zabezpečovacím zařízením, vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem - z části podlahové.

**Pozemek:** 800,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 212,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 4/2021 0,95

K2 Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05

K3 Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,10

K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; lepší příslušenství 0,80

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 4/2021 0,95; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,1; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; lepší příslušenství 0,8; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 600 000	212,00	64 151	0,97	62 226

**Název:** RD Hradec Králové - Slezské Předměstí

**Lokalita:** Hradec Králové, ul. Markovická

**Popis:** Samostatně stojící zděný rodinný dům, dvě bytové jednotky 3+kk a 1+1. Dům je podsklepený, prošel od roku 2010 do 2015 větší rekonstrukcí. Dispozice: 1. NP - byt 3+kk - vstupní chodba, koupelna s rohovou vanou, samostatné WC, ložnice, obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. K Bytu přísluší spíž přístupná ze schodiště. Byt je vytápěn ústředním topením s elektrokotlem. Ve 2. NP je byt 1+1: pokoj, kuchyňka, koupelna se sprchovým koutem (elektrický ohřívač vody) a WC. V bytě je podlahové vytápění. V suterénu je 2x sklep, koupelna se sprchovým koutem a WC a pracovna. V sklepě je čerpadlo na studniční vodu. Na udržované zahradě se nachází studna, kůlna a garáž.

**Pozemek:** 499,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,95

K2 Lokalita 1,00

K3 Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,10

K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - malý pozemek 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,95; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,1; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Vliv pozemku - malý pozemek 1,15;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 360 000	200,00	46 800	1,26	58 968

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

V porovnávací hodnotě byla zohledněna poloha, technický stav, standard, velikost domu, velikost

pozemků, možnost parkování a napojení na inženýrské sítě.

Obvyklá cena je stanovena na základě porovnání jednotkových cen užitné (v tomto případě podlahové) plochy jednotlivých nemovitostí. Při stanovení obvyklé ceny je zohledněna skutečnost, že se v případě porovnávaných nemovitostí jedná o nemovitosti z nabídky realitních kanceláří.

Minimální jednotková porovnávací cena	58 968 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 412 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	62 226 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>60 412 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	151,12 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>9 129 461 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Rodinný dům	2 404 834,30 Kč
2. Pozemky	2 273 601,60 Kč
3. Trvalé porosty	28 886,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **4 707 322,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **4 707 320,- Kč**

slovy: Čtyřimilionysedmsedmtisíctřistadvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>4 707 320 Kč</b>
slovy: Čtyřimilionysedmsedmtisíctřistadvacet Kč

<b>Rekapitulace tržního ocenění majetku</b>	
<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům	2 911 846,70 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemky	6 395 000,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Porovnávací metoda	9 129 461,40 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>9 129 461 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>9 306 847 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	6 395 000 Kč

## **Obvyklá cena**

**9 100 000 Kč**

slovy: Devětmilionůjednostotísíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v klidné vilové čtvrti s průměrnou dosažitelností centra města. Použité konstrukce a vybavení jsou v dobrém materiálovém standardu. Příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní. U domu je nadstandardně velký pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka srovnatelných nemovitostí v současné době mírně převyšuje poptávku.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**9 100 000 Kč**

slovy: Devětmilionůjednostotísíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12523 ze dne 26.11.2020.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12715 ze dne 26.11.2020.	2
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	2



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č:

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12523 ze dne 26.11.2020.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12715 ze dne 26.11.2020.	2
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 726559 Pouchov

List vlastnictví: 12523

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec Králové	670802/0187	1/2
Voláková Lenka, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec Králové	695703/3611	1/2

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1882	97	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Pouchov, č.p. 485, rod.dům, LV 12715				
265/52	879	ostatní plocha	jiná plocha	
265/53	303	zahrada		zemědělský půdní fond

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

### o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 24.9.1991

Oprávnění pro

Parcela: 265/53

Povinnost k

Parcela: 265/54

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 1659/1991.

POLVZ:33/1991

Z-11700033/1991-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 13.2.1991

Oprávnění pro

Parcela: 265/53

Povinnost k

Parcela: 265/2

Listina Smlouva RV 459/1991.

POLVZ:22/1991

Z-11700022/1991-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

částka 3 499 951 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1882, Parcela: 265/52, Parcela: 265/53

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.11.2003. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové  
Kat.území: 726559 Pouchov List vlastnictví: 12523  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 25.11.2003.

V-6468/2003-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 670802/0187

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 963/20-9 ze dne  
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:26:22. Zápis proveden  
dne 19.05.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3833/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/2

Povinnost k

Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 670802/0187  
Parcela: St. 1882, Parcela: 265/52, Parcela: 265/53

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX 963/20-18 ze dne  
11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:26:22. Zápis  
proveden dne 01.06.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3834/2020-602

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 670802/0187

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 963/20-9 ze dne  
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:31:29. Zápis proveden  
dne 19.05.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3836/2020-602

## o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 265/52, Parcela: 265/53

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 1750/2000 ze dne 24.3.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem  
29.3.2000.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové  
Kat.území: 726559 Pouchov List vlastnictví: 12523  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

POLVZ:96/2000 Z-11700096/2000-602  
Pro: Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec Králové RČ/IČO: 670802/0187  
Voláková Lenka, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec Králové 695703/3611

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
265/53	32210	303

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.11.2020 13:39:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 14:15:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 726559 Pouchov

List vlastnictví: 12715

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Volák Michal a Voláková Lenka, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec Králové	670802/0187	695703/3611
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Pouchov, č.p. 485

rod.dům

St. 1882, LV 12523

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

3 499 951 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Stavba: Pouchov, č.p. 485

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2004.

V-2274/2004-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec

Králové, RČ/IČO: 670802/0187

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 963/20-9 ze dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:26:22. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3833/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Pouchov, č.p. 485

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX 963/20-19 ze dne 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:31:29. Zápis proveden dne 01.06.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3837/2020-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 14:15:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové  
Kat.území: 726559 Pouchov List vlastnictví: 12715  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Volák Michal, Malá 485/37a, Pouchov, 50341 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 670802/0187

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 963/20-9 ze dne  
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 16:31:29. Zápis proveden  
dne 19.05.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3836/2020-602

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Kolaudační rozhodnutí 53490/2004 /ST1/Mer ze dne 15.07.2004. Právní moc ke dni  
23.07.2004.

Z-10319/2004-602

Pro: Volák Michal a Voláková Lenka, Malá 485/37a, Pouchov, 50341  
Hradec Králové

RČ/IČO: 670802/0187  
695703/3611

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

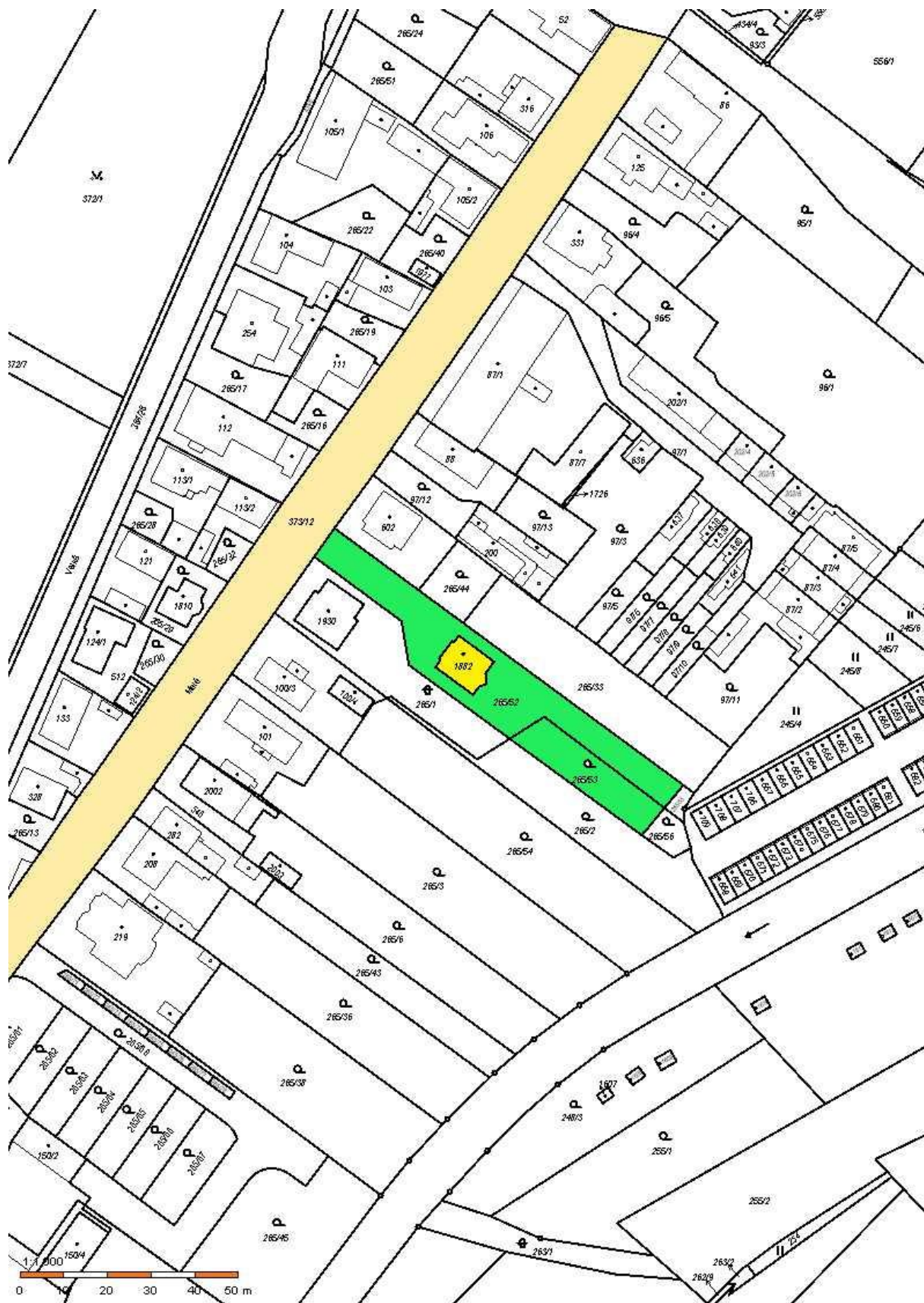
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.11.2020 14:36:25

Podpis, razítko:

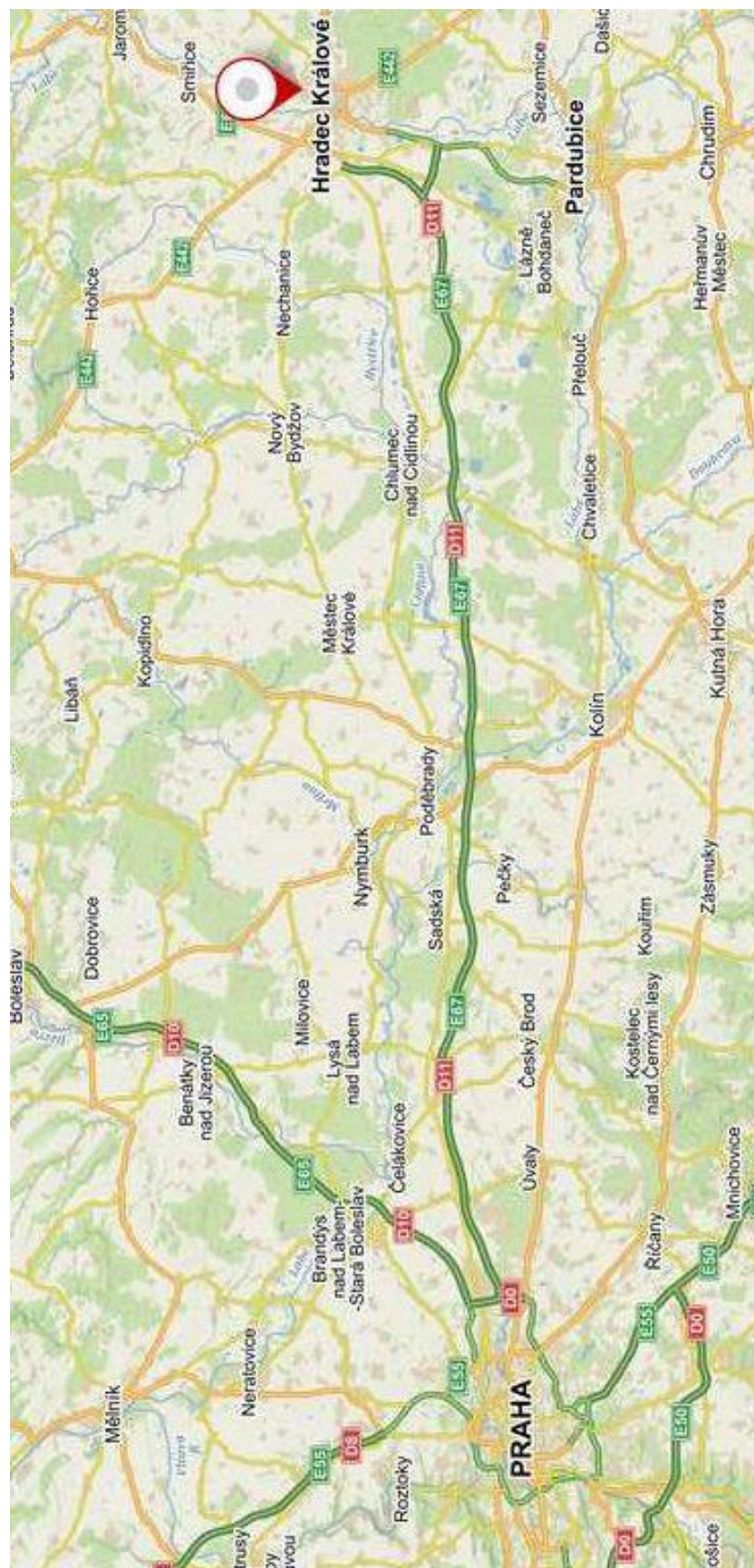
Řízení PÚ: .....

















Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Libor Hemelík, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1037-62/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 23.4.2021

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti