

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 33638/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.825/19 v Hradci Královém, ulice Horova č.p.825, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1170/11645 na společných částech domu a pozemku p.č.St.1435, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 596 m², vše zapsáno na LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7236/2025

Zadavatel: insolvenční správce, IČ: IČ:66247772, Mgr. Kateřina Siudová
Nádražní 612/36
702 00 Ostrava

Číslo jednací: KSHK 33 INS 827/2024

OBVYKLÁ CENA

K datu 3.6.2024 - 6 020 000 Kč

K datu 29.4.2025 – 6 990 000 Kč

Počet stran: 54

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.6.2024 a 29.4.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 08.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.825/19 v Hradci Královém, ulice Horova č.p.825, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1170/11645 na společných částech domu a pozemku p.č.St.1435, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 596 m², vše zapsáno na LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí. Obvyklá cena bude stanovena k datu 3.6.2024 a k datu 29.4.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.04.2025 za přítomnosti znalce a dcery p.Markéty Stloukalové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Pražské Předměstí

Adresa nemovité věci: Horova 825/19, 500 02 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Stloukal Pavel , Ing. a Stloukalová Markéta, Horova 825/19, 500 02 Hradec Králové, LV: 22235, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Hradec Králové je statutární město s téměř 100 tis.obyvatelem. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Oceňovaný byt se nachází v souvisle zastavěném území, s dobrou dostupností centra.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1773/5

Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 50003
Hradec Králové

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 2,5+kk, nacházející se v podkroví zděného domu s celkem jedním podzemním a 4 nadzemními podlažními. Střecha je sklonitá, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, fasáda je zakázková točená. Výtah v domě není instalován, schody jsou terasové. Okna jsou dřevěná střešní a plastová, vnitřní dveře plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby a palubek. Kuchyň je s linkou, varná deska. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vytápění je ústřední etážové s plynovým kotlem, v době prohlídky nefunkčním, vč.teplé vody. Objekt je starý cca 80 let, obytné podkroví bylo provedeno před cca 25-30 lety. Stav domu i bytu je dobrý. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| 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: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí k datu 7.4.2025. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024

- 1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025

- 1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění k datu 3.6.2024

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.825/19
Adresa předmětu ocenění:	Horova 825/19
	500 02 Hradec Králové
LV:	22235
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Pražské Předměstí
Počet obyvatel:	93 506
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	6 448,00 Kč/m²

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,455}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré	VI	0,00

parkovací možnosti		
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,571}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	69 122,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
koupelna:	5,73 *	1,00 =	5,73 m ²
zádveří:	3,18 *	1,00 =	3,18 m ²
WC:	1,75 *	1,00 =	1,75 m ²
kuchyň:	14,85 *	0,80 =	11,88 m ²
pokoj:	25,71 *	0,80 =	20,57 m ²
obývací pokoj:	45,44 *	0,80 =	36,35 m ²

prostor obou podest:	$8,52 * 0,80 =$	$6,82 \text{ m}^2$
pokojík:	$7,98 * 0,80 =$	$6,38 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:		$\underline{92,66 \text{ m}^2}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 24 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (24 + 15) = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,932}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 69\,122,- \text{ Kč/m}^2 * 0,932 = 64\,421,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,66 \text{ m}^2 * 64\,421,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,080 = 6\,769\,202,89 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 769 202,89 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,970 * 1,080 = 1,100$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 448,-	1,100		7 092,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1435	596	7 092,80	4 227 308,80
Stavební pozemek - celkem			596		4 227 308,80
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	4 227 308,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	4 227 308,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	4 227 308,80 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	6 769 202,89 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 227 308,80 Kč	
Spoluvlastnický podíl: 1 170 / 11 645	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
$4\,227\,308,80\text{ Kč} \cdot 1\,170 / 11\,645 = 424\,727,46\text{ Kč}$	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 424 727,46 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná	= 7 193 930,35 Kč

4.2. Ocenění k datu 29.4.2025

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.825/19
Adresa předmětu ocenění:	Horova 825/19
	500 02 Hradec Králové
LV:	22235
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Pražské Předměstí

Počet obyvatel: 93 906
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 877,00 Kč/m²**

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,455}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,571}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 886,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
koupelna:	5,73 *	1,00 =	5,73 m ²
zádveří:	3,18 *	1,00 =	3,18 m ²
WC:	1,75 *	1,00 =	1,75 m ²
kuchyň:	14,85 *	0,80 =	11,88 m ²
pokoj:	25,71 *	0,80 =	20,57 m ²
obývací pokoj:	45,44 *	0,80 =	36,35 m ²
prostor obou podest:	8,52 *	0,80 =	6,82 m ²
pokojík:	7,98 *	0,80 =	6,38 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			92,66 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 25 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,927}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 71\,886,- \text{ Kč/m}^2 * 0,927 = 66\,638,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,66 \text{ m}^2 * 66\,638,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,080 = 7\,002\,117,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{7\,002\,117,43 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,970 * 1,080 = \mathbf{1,100}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	6 877,-	1,100		7 564,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1435	596	7 564,70	4 508 561,20
Stavební pozemek - celkem			596	4 508 561,20	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	4 508 561,20 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	4 508 561,20 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	4 508 561,20 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	7 002 117,43 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 508 561,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 170 / 11 645

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,508\,561,20 \text{ Kč} \cdot 1\,170 / 11\,645 = 452\,985,54 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	452 985,54 Kč
--	---	---------------

Bytová jednotka - cena zjištěná	=	7 455 102,97 Kč
--	---	------------------------

Tržní ocenění majetku

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	92,66 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Bytová jednotka

Lokalita:

Horova 1194/2

Popis:

V-11038/2024-602

Započitatelná plocha:

61,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Lokalita - bez vlivu

1,00

K3 Typ stavby - bez vlivu

1,00

K4 Stáří - lepší stav

0,97

K5 Garáž - bez vlivu

1,00

K6 Velikost - menší byt

0,95

K7 Vybavení - bez vlivu

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč]

k 27. 11. 2024

4 190 000

Započitatelná plocha

[m²]

61,00

Jedn. cena

Kč/m²

68 689

Celkový koef.

K_C

0,92

Upravená j. cena

[Kč/m²]

63 194

Zdroj: cenovamapa.cz

Název: Bytová jednotka	
Lokalita: Horova 1194/2	
Popis: V-9845/2024-602	
Započitatelná plocha: 74,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,97
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,98
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 24.10. 2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	74,00	64 865	0,95	61 622

Název: Bytová jednotka**Lokalita:** Gočárova třída 1260/38**Popis:** V-1735/2024-602**Započitatelná plocha:** 76,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,98
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 21.2. 2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	76,00	67 105	0,98	65 763

Název: Bytová jednotka**Lokalita:** U Koruny 1247/12**Popis:** V-9851/2023-602**Započitatelná plocha:** 82,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,99
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 21.11.2023	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	82,00	67 073	0,99	66 402

Název: Bytová jednotka
Lokalita: U Koruny 1248/10
Popis: V-11391/2024-602
Započitatelná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,98
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 5.12.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 190 000	75,00	69 200	0,98	67 816

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	61 622 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 959 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 816 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	2,25 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	3,45 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	64 959 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	92,66 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 019 101 Kč

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	92,66 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Bytová jednotka	
Lokalita: U Koruny 1248/10	
Popis: V-11391/2024-602	
Započitatelná plocha: 75,00 m²	
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,98
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez	



Zdroj: cenovamapa.cz

vlivu;				
Cena [Kč] k 5.12.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 190 000	75,00	69 200	0,98	67 816

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Břetislavova 1199/5			
Popis:	V-11679/2024-602			
Započitatelná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00			
K4 Stáří - bez vlivu	1,00			
K5 Garáž - bez vlivu	1,00			
K6 Velikost - menší byt	0,92			
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;			
Cena [Kč] k 13.12.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 400 000	58,00	93 103	0,92	85 655



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Nerudova 923/13			
Popis:	V-11598/2024-602			
Započitatelná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00			
K4 Stáří - bez vlivu	1,00			
K5 Garáž - bez vlivu	1,00			
K6 Velikost - menší byt	0,94			
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;			



Zdroj: cenovamapa.cz

vlivu;				
Cena [Kč] k 11.12.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 250 000	65,00	80 769	0,94	75 923

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Dukelská třída 1642/6			
Popis:	V-11438/2024-602			
Započitatelná plocha:	82,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Lokalita - bez vlivu		1,00		
K3 Typ stavby - bez vlivu		1,00		
K4 Stáří - bez vlivu		1,00		
K5 Garáž - bez vlivu		1,00		
K6 Velikost - menší byt		0,99		
K7 Vybavení - bez vlivu		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;			
Cena [Kč] k 6.12.2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 990 000	82,00	73 049	0,99	72 319



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Mánesova 593/3			
Popis:	V-1859/2025-602			
Započitatelná plocha:	117,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Lokalita - bez vlivu		1,00		
K3 Typ stavby - bez vlivu		1,00		
K4 Stáří - bez vlivu		1,00		
K5 Garáž - bez vlivu		1,00		
K6 Velikost - bez vlivu		1,00		
K7 Vybavení - bez vlivu		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez			



Zdroj: cenovamapa.cz

vlivu;				
Cena [Kč] k 26.2.2025	Započitatelná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 800 000	117,00	75 214	1,00	75 214

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	67 816 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 385 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 655 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,62 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	7,79 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 385 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	92,66 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 985 174 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024

1. Bytová jednotka	7 193 930,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	6 769 202,89 Kč
1.2. Pozemek	424 727,46 Kč
	= 7 193 930,30 Kč

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024 - celkem: **7 193 930,30 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:**7 193 930,- Kč**
7 455 100,- Kč

slovy: Sedm milionů sto devadesát tři tisíce třicet Kč

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025

1. Bytová jednotka

7 455 103,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

7 002 117,43 Kč

1.2. Pozemek

452 985,54 Kč

= 7 455 103,- Kč

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025 - celkem:

7 455 103,- Kč**Cena zjištěná - celkem:****7 455 103,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****7 455 100,- Kč**

slovy: Sedm milionů čtyři sta padesát pět tisíc jedno sto Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka

6 019 100,90 Kč

Hodnota nemovitosti k datu 3.6.2024**Obvyklá cena****6 020 000 Kč**

slovy: Šest milionů dvacet tisíc Kč

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

6 985 174,10 Kč

Hodnota nemovitosti k datu 29.4.2025	
Obvyklá cena	6 990 000 Kč
slovy: Šest milionů devět set devadesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je dobrý stav a umístění v lokalitě s dobrou dostupností centra

Slabé stránky

Negativně působí absence výtahu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

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.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.825/19 v Hradci Královém, ulice Horova č.p.825, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1170/11645 na společných částech domu a pozemku p.č.St.1435, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 596 m², vše zapsáno na LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí. Obvyklá cena bude stanovena k datu 3.6.2024 a k datu 29.4.2025

Obvyklá cena k datu 3.6.2024

6 020 000 Kč

slovy: Šest milionů dvacet tisíc Kč

Obvyklá cena k datu 29.4.2025

6 990 000 Kč

slovy: Šest milionů devět set devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.22075 pro k.ú. Pražské Předměstí	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.22235 pro k.ú. Pražské Předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 33 INS 827/2024 pro Kateřina Siudová, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 22235

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Stloukal Pavel Ing. a Stloukalová Markéta, Horova 825/19, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
825/19	byt		byt.z.	1170/11645
Vymezeno v:				
Budova	Pražské Předměstí, č.p. 825, byt.dům, LV 22075			
	na parcele St. 1435, LV 22075			
Parcela	St. 1435	zastavěná plocha a nádvoří		596m2

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

pohledávka 2 300 000 Kč

budoucí pohledávky vzniklé do 31.01.2039 až do výše 2 300 000 Kč

Oprávnění pro

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

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.01.2007.

V-303/2007-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka 191.115,37 Kč

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800

Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 179 EX 2224/23-14 ze dne 08.08.2023. Právní moc ke dni 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 22:17:56. Zápis proveden dne 22.09.2023.

V-7177/2023-602

Pořadí k 22.07.2023 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

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

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové **Obec:** 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí **List vlastnictví:** 22235

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

Typ vztahu

k zajištění pohledávky:
Existující, a) jistina ve výši 450.000 Kč. b) zbylá část kapitalizovaného smluvního úroku ve výši 696.150 Kč, c) jednorázová smluvní pokuta ve výši 112.500 Kč (smluvní pokuta ve výši 25 % z částky 450.000 Kč) d) smluvní pokuta ve výši 0,3 % denně z částky 450.000 Kč od 25.07.2023 do zaplacení.

Oprávnění pro

Doležel Martin,

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 143 EX
00645/23-009 ze dne 21.09.2023. Právní moc ke dni 02.10.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:21:57. Zápis proveden dne 20.11.2023.

V-8955/2023-602

Pořadí k 27.07.2023 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:
Existující, a) jistina ve výši 590.000 Kč, b) zbylá část kapitalizovaného smluvního úroku ve výši 973.500 Kč, c) jednorázová smluvní pokuta ve výši 147.500 Kč (smluvní pokuta ve výši 25 % z částky 590.000 Kč), d) smluvní pokuta ve výši 0,3 % denně z částky 590.000 Kč od 25.07.2023 do zaplacení.

Oprávnění pro

Office Distribution s.r.o., Kamhájek 34, 28002 Křečhoř,
 RČ/IČO: 04663101

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 143 EX
00560/23-009 ze dne 20.09.2023. Právní moc ke dni 02.10.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:23:15. Zápis proveden dne 20.11.2023.

V-8957/2023-602

Pořadí k 27.07.2023 00:00

- o Zástavní právo soudcovské

částka 298.213 Kč

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 18 E
4/2023-20 ze dne 22.08.2023. Právní moc ke dni 07.10.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 27.10.2023 14:59:50. Zápis proveden dne 21.11.2023.

V-8997/2023-602

Pořadí k 28.07.2023 00:00

- o Zástavní právo soudcovské

částka do výše 221.419 Kč

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

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

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Typ vztahu

Jednotka: 825/19

Pořadí k 28.07.2023 00:00

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Jednotka: 825/19

Pořadí k 28.07.2023 00:00

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Jednotka: 825/19

Pořadí k 31.07.2023 00:00

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Jednotka: 825/19

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 3

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Typ vztahu

V-661/2024-602

Pořadí k 06.09.2023 00:00

- částka 363.674 Kč

Oprávnění pro

Tlustý Michael,

RČ/IČO:

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 18 E
7/2023 - 27 ze dne 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2023
15:26:46. Zápis proveden dne 24.10.2023.

V-8063/2023-602

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení 18 E 7/2023-27. Právní moc ke dni 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 15:33:11. Zápis proveden dne 10.01.2024.

Z-78/2024-602

Pořadí k 29.09.2023 15:26

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Diamond Credit s.r.o., Šachetní 391, Příbram V-Zdaboř,
26101 Příbram. RČ/IČO: 02961296

Povinnost k

Jednotka: 825/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 173 EX 157/23-5 ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2023 15:49:52. Zápis proveden dne 11.09.2023.

Z-4463/2023-602

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Stloukalová Markéta, Horova 825/19, Pražské Předměstí,
50002 Hradec Králové, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-919/2023 -9 ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 20.09.2023 22:06:44. Zápis proveden dne 26.09.2023; uloženo na prac.
Olomouc

Z-7426/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

 $k = 1/2$

Povinnost k

Jednotka: 825/19

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 4

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Typ vztahu

Z-5423/2023-602

Z-3555/2024-602

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Stloukalová Markéta, Horova 825/19, Pražské Předměstí,
50002 Hradec Králové, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-18300/2023-703

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 825/19

Z-6804/2023-602

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Stloukalová Markéta, Horova 825/19, Pražské Předměstí,
50002 Hradec Králové, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-3401/2023-746

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 825/19

Z-7183/2023-602

Z-380/2024-602

strana 5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.22075 pro k.ú. Pražské Předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 12:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 33 INS 827/2024 pro Kateřina Siudová, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 22075

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

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
			29/685
			528/11645
			241/11645
			241/11645
			553/23290
			553/23290
			472/11645
			94/2329
			461/23290
			461/23290
SJ			482/11645
			536/11645
			536/11645
SJ			551/11645
			531/11645
			472/11645
			188/2329
			107/2329
			494/11645
			528/11645
SJ	Stloukal Pavel Ing. a Stloukalová Markéta, Horova 825/19, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové		234/2329
			458/11645
SJ			458/11645
			99/2329

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1435	596	zastavěná plocha a nádvoří		

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

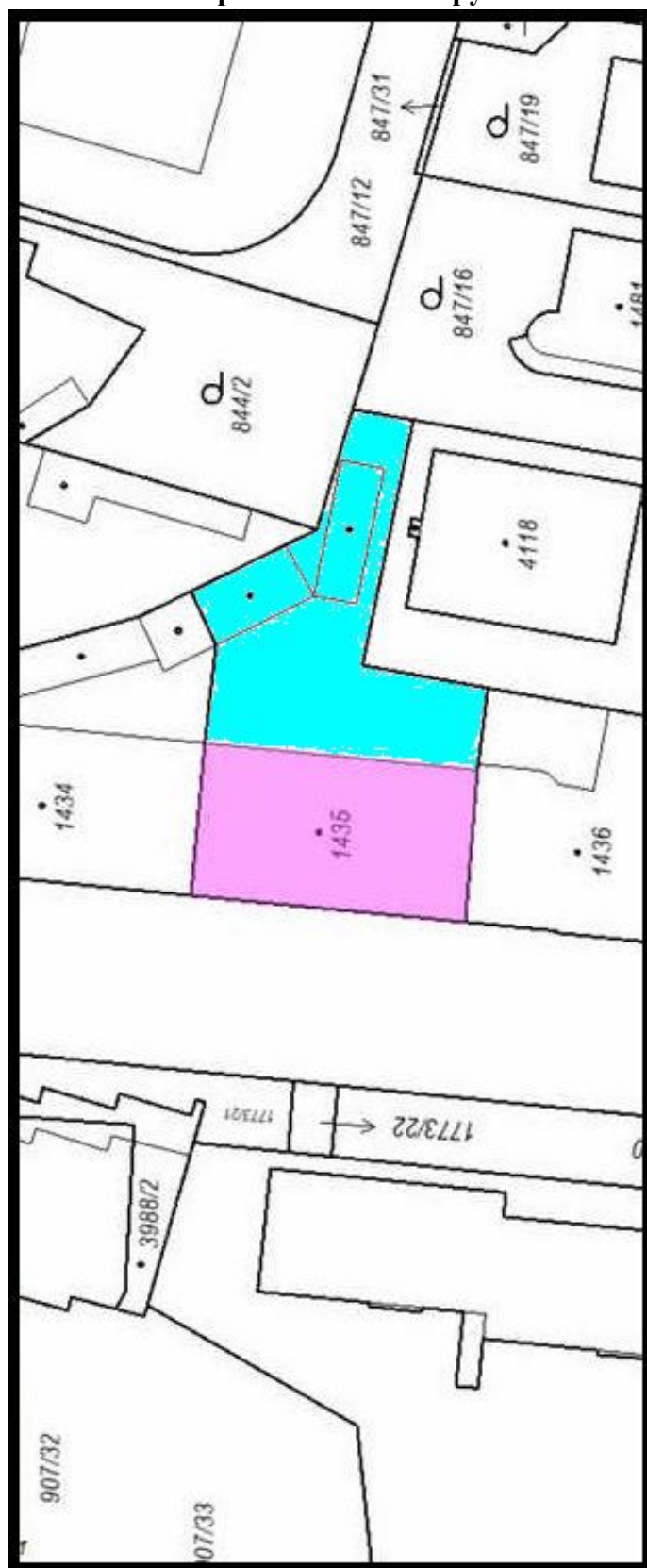
strana 1

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 647101 Pražské Předměstí List vlastnictví: 22075
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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 4

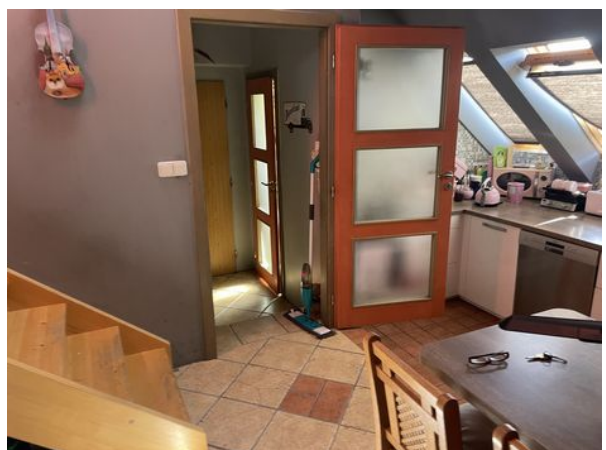
Kopie katastrální mapy

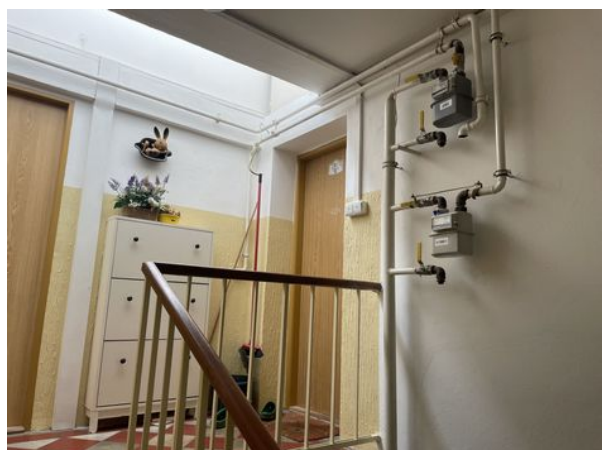




Fotodokumentace





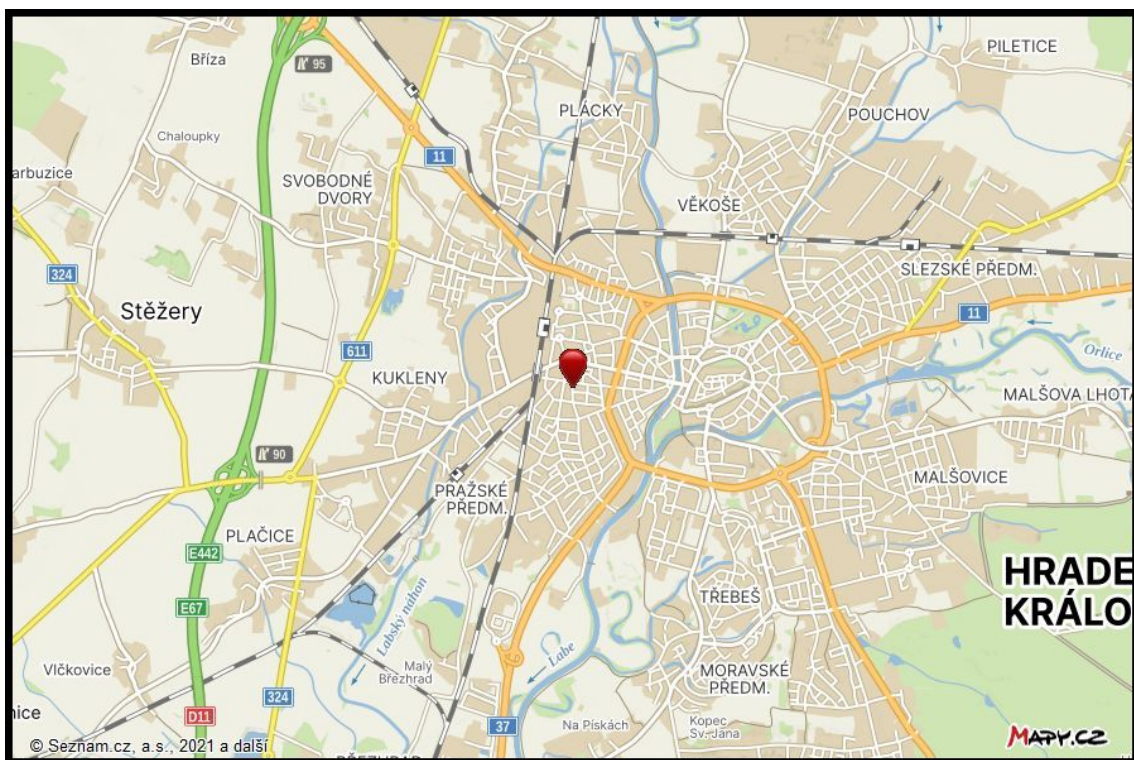
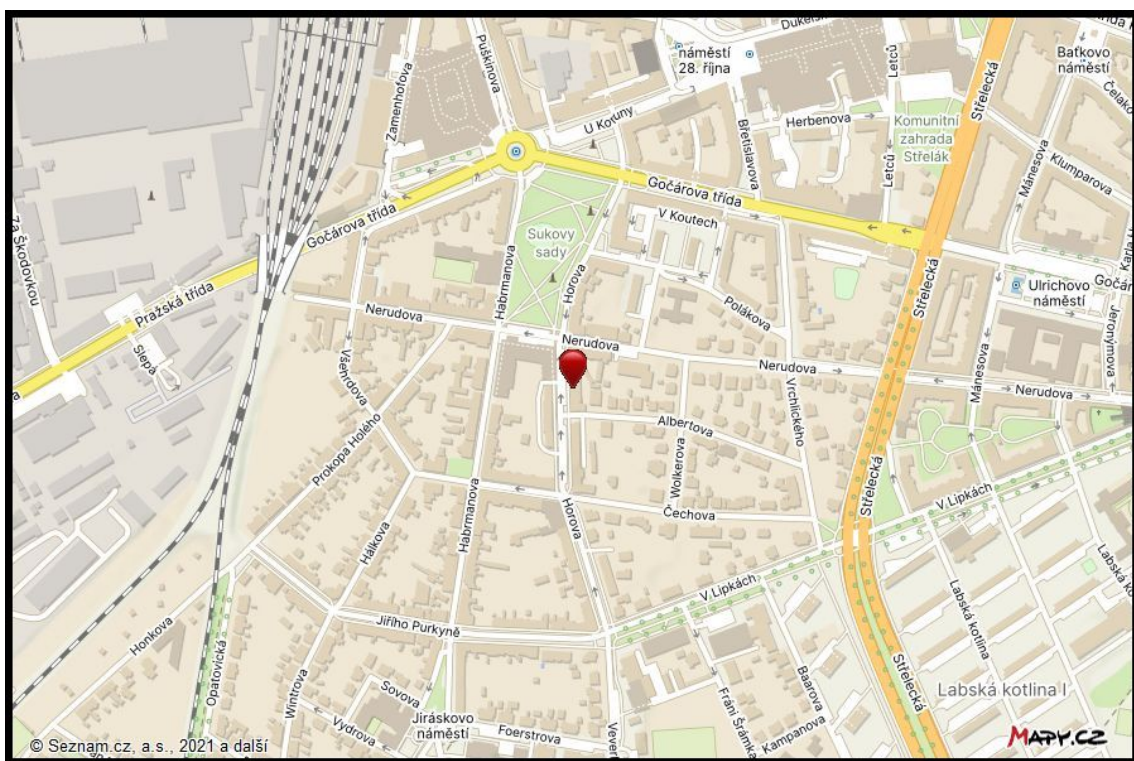


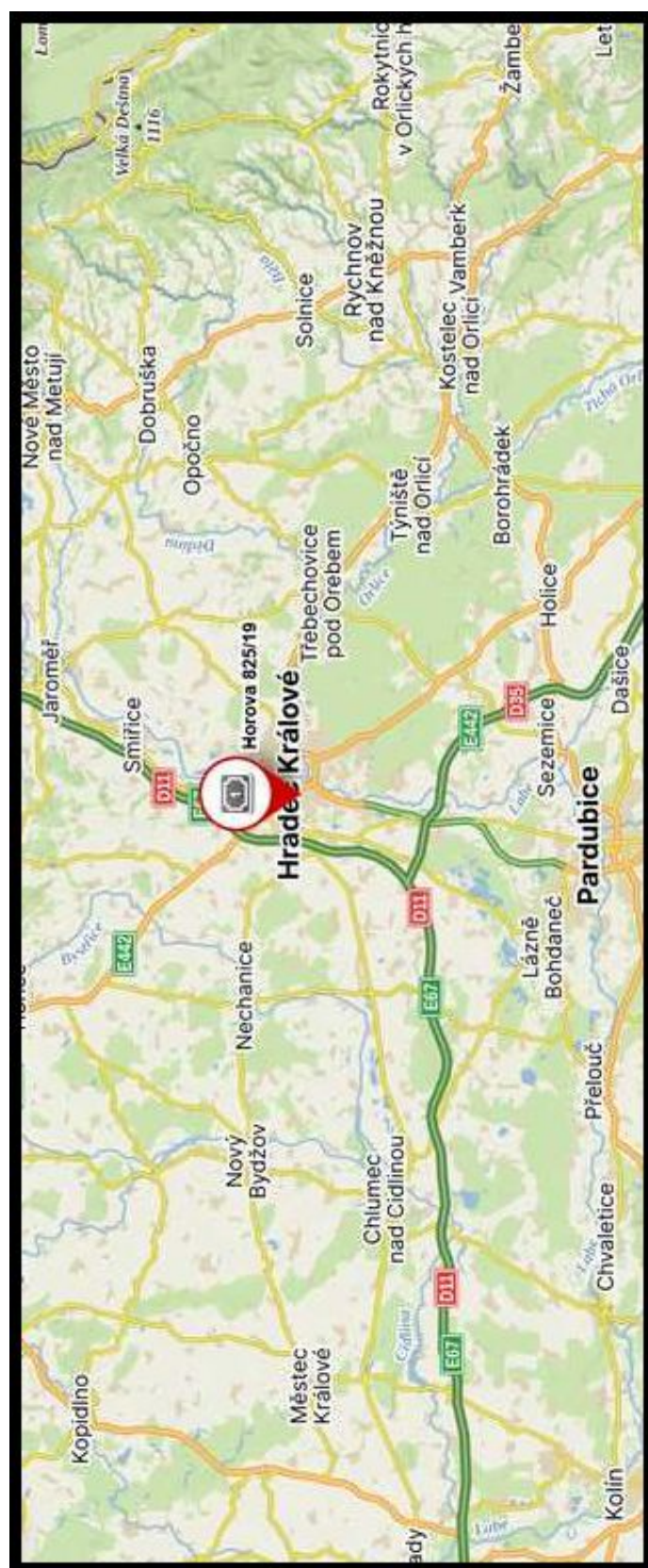


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

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.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 33638/2025.

V Tršicích 08.05.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice