

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064589/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 89 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 39 v části obce Židovice vše zapsáno na LV č. 155 pro katastrální území Židovice a obec Židovice a vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 031/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	6 100 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.08.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 16.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 89 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 39 v části obce Židovice, to vše zapsáno na LV č. 155 pro katastrální území Židovice a obec Židovice vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

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

Zadavatel ani vlastník nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.8.2026 za přítomnosti vlastníka paní Heleny Suché a zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 13.8.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Heleny Suché
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou

kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná

omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Židovice, k.ú. Židovice
Adresa nemovité věci: Židovice 39, 507 32 Židovice

Vlastnické a evidenční údaje

paní Helena Suchá, Židovice 39, 50732 Židovice, LV: 187, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Obec Židovice se nachází na jižním okraji okresu Jičín v Královéhradeckém kraji ve vzdálenosti cca 24 km od okresního města Jičín. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd ve směru na Kopidlno (5 km) resp. Nový Bydžov (16 km). Nejbližší železniční stanice je v Kopidlně. Občanská vybavenost v obci sestává OÚ a hřiště. Úplná občanská vybavenost je v Jičíně.

Objekt rodinného domu č.p. 39 se nachází na západním okraji zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů podél komunikace. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace (jednotná kanalizace, odpadní vody svedeny po předčištění v septiku). Pozemek je v územním plánu obce Židovice zahrnut do plochy „SV - plochy smíšené obytné - venkovské“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

488/2 Obec Židovice
488/1 Královéhradecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 39 na parcele č. st. 89 - zastavěná plocha a nádvoří. Celková výměra pozemku činí 1 235 m².

Objekt RD je obdélníkového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří bývalá samostatně stojící stodola a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. .

Rodinný dům pochází z počátku minulého století. V domě jsou dvě bytové jednotky. První o dispozici 3+kk, která prošla před 5-ti lety celkovou rekonstrukcí a druhá o dispozici 2+kk, ve které byla rovněž před cca 5-ti lety zahájena rekonstrukce, ale ta není dokončena (lze konstatovat, že se nachází ve stadiu „hodnotnější“ hrubé stavby). **Z tohoto důvodu byla velikost podlahové plochy stavebně nedokončených místností krácena koeficientem 0,50.**

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Vedlejší stavba v zadní části pozemku není zakreslena ani zapsána v KN. Jelikož se jedná o druhou stavbu na pozemku, nemá tato skutečnost zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit nového zást. práva namísto starého, zákaz zatížení, zástavní právo soudcovské, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 155 pro k.ú. Židovice obce Židovice.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Oceňovaný objekt RD č.p. 39 je cca 3 roky neužíván a neudržován.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1000 - 1500,- Kč/m², v závislosti na zasítování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v obci s nulovou občanskou vybaveností a průměrnou dostupností větších sídel. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu zhruba uprostřed výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 89	1 235	1 300,00		1 605 500
Celková výměra pozemků		1 235	Hodnota pozemků celkem		1 605 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 39

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, podkroví není stavebně zařízení a využito.

Nosná konstrukce svislá : cihelné zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : chybí

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : pálené tašky

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : venkovní ocelové

Bleskosvod : není

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : velkoformátová keramická dlažba, laminátové plovoucí

Okna: plastová a dřevěná zdvojená
Dveře : plné a částečně prosklené
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : ústřední teplovodní, elektrokotel, krbová kamna
Rozvod vody : teplé i studené v plastovém potrubí
Rozvod plynu : chybí
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : vana, sprchový kout, umývadlo, WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, elektrospotřebiče
Ostatní : není

Technický stav domu je dobrý, nicméně začíná se projevovat zanedbaná údržba, a vzlinavá vlhkost, neboť objekt je již delší dobu (cca 3 roky) neobýván a neudržován.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	4,99 m ²	1,00	4,99 m ²
obytný prostor s kk	60,37 m ²	1,00	60,37 m ²
spíž	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²
koupelna s WC	7,56 m ²	1,00	7,56 m ²
pokoj	15,56 m ²	1,00	15,56 m ²
pokoj	18,78 m ²	1,00	18,78 m ²
komora	7,94 m ²	1,00	7,94 m ²
WC ve verandě	6,01 m ²	1,00	6,01 m ²
obytný prostor s kk	27,60 m ²	0,50	13,80 m ²
chodba	3,75 m ²	0,50	1,88 m ²
pokoj	18,62 m ²	0,50	9,31 m ²
koupelna	6,44 m ²	0,50	3,22 m ²
			151,72 m²
			151,72 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 31,30*7,10+5,30*2,60 =	236,01	3,00 m
	236,01 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (31,30*7,10+5,30*2,60)*(0,10+3,90+3,05/2) =	1 303,96
Obestavěný prostor - celkem:		1 303,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy bez hydroizolace
2. Zdivo	svislé konstrukce zděné tl. 45
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pálené tašky

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
8. Fasádní omítky	chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	venkovní ocelové schodiště
12. Dveře	dýhované plné a částečně prosklené
13. Okna	plastová s izolačním zasklením a dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	velkoformátová dlažba, laminátové plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	velkoformátová dlažba
16. Vytápění	ústřední teplovodní, elektrokotel, krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	studená a teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s elektrospotřebiči
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	WC mísa v koupelně
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 303,96 m ³
Reprodukční cena	9 127 720 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	748 473	748 473	8,90
2. Zdivo	21,20	1 935 077	1 935 077	22,99
3. Stropy	7,90	721 090	721 090	8,57
4. Střecha	7,30	666 324	666 324	7,92
5. Krytina	3,40	310 342	310 342	3,69
6. Klempířské konstrukce	0,90	82 149	82 149	0,98
7. Vnitřní omítky	5,80	529 408	529 408	6,29
8. Fasádní omítky	2,80	255 576	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	45 639	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	209 938	209 938	2,49
11. Schody	1,00	91 277	91 277	1,08
12. Dveře	3,20	292 087	292 087	3,47
13. Okna	5,20	474 641	474 641	5,64
14. Podlahy obytných místností	2,20	200 810	200 810	2,39
15. Podlahy ostatních místností	1,00	91 277	91 277	1,08
16. Vytápění	5,20	474 641	474 641	5,64
17. Elektroinstalace	4,30	392 492	392 492	4,66
18. Bleskosvod	0,60	54 766	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	292 087	292 087	3,47
20. Zdroj teplé vody	1,90	173 427	173 427	2,06

21. Instalace plynu	0,50	45 639	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	282 959	282 959	3,36
23. Vybavení kuchyně	0,50	45 639	45 639	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,10	374 237	374 237	4,45
25. Záchod	0,30	27 383	27 383	0,33
26. Ostatní	3,40	310 342	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 415 758 Kč	
Množství			1 303,96 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 454 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	236
Užitná plocha (UP)	[m ²]	152
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 303,96
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 454
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 454
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 415 758
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 628 667

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 39

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	151,72 m ²
Obestavěný prostor:	1 303,96 m ³
Zastavěná plocha:	236,01 m ²
Výměra pozemku:	1 235,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD v obci Češov
Lokalita:	Češov
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+kk v obci Češov. Použité konstrukce a vybavení většinou původní, ve standardním provedení. V přízemí je obývací pokoj, obytná kuchyně s krbovými kamny a ložnice. V podkroví je jeden pokoj a půda. U domu je větší zahrada se vzrostlou zelení. Užitná plocha převzata po kontrole v KN z inzerce.
Pozemek:	1 481,00 m ²
Užitná plocha:	93,00 m ²
Zastavěná plocha:	124,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 08/2026	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,15
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 990 000	93,00	53 656	0,70	37 559

2. RD v obci Nouzov**Lokalita:** Chotěšice - Nouzov

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1 (obývací pokoj, samostatná kuchyň s jídelnou, pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC, spíž, technická místnost, chodba a zádveří. Příslušenství tvoří navazující stodola. V roce 2011 dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Plastová okna, laminátové podlahy, v koupelně, na WC a v technické místnosti je dlažba, na střepech obytné části jsou sádkartonové podhledy. Rodinný dům je napojen na vlastní studnu a jímku. Vytápění je ústředním topením s radiátory, zdrojem tepla je elektrický kotel. Užitná plocha po kontrole v KN převzata z údajů v inzerci.

Pozemek: 582,00 m²**Užitná plocha:** 92,00 m²**Zastavěná plocha:** 227,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 08/2026	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 490 000	92,00	70 543	0,67	47 264

3. RD v obci Chotěšice**Lokalita:** část obce Chotěšice

Popis: RD či rekreační chalupa v klidné obci Chotěšice. Objekt je po částečné rekonstrukci. Je napojen na elektřinu, vodovodní řád i kanalizaci. V objektu je garáž. Na pozemku se nachází kopaná studna pro zalévání zahrady. Topení ústřední s elektrokotlem a krbová

kamna.

Užitná plocha po kontrole v KN převzata z podkladů z inzerce.

Pozemek: 1 177,00 m²

Užitná plocha: 89,00 m²

Zastavěná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 08/2026 0,85

K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny 0,85

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,10

K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,90

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 490 000	89,00	50 449	0,72	36 323

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. RD v obci Češov											37 559,-
4 990 000,-	93	53 656,-	0,80	0,85	1,00	1,15	0,90	1,00	1,00	0,70	
2. RD v obci Nouzov											47 264,-
6 490 000,-	92	70 543,-	0,80	0,85	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,67	
3. RD v obci Chotěšice											36 323,-
4 490 000,-	89	50 449,-	0,85	0,85	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	0,72	

Minimální jednotková porovnávací cena	36 323 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 382 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47 264 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	40 382 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	151,72 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 126 757 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 126 757 Kč
Věcná hodnota	6 234 167 Kč
z toho hodnota pozemku	1 605 500 Kč

Tržní hodnota

6 100 000 Kč

slovy: Šest milionů jedno sto tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + větší pozemek
- + rekonstrukce interiéru

Slabé stránky

- zanedbaná údržba
- delší dobu neužívaný objekt
- lokalita s nižší občanskou vybaveností

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s téměř nulovou občanskou vybaveností a s průměrnou dostupností větších sídel. Dům je po částečné rekonstrukci interiéru. Údržba je v poslední době zanedbaná. U domu je větší stavba příslušenství a větší pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. st. 89 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 39 v části obce Židovice vše zapsáno na LV č. 155 pro katastrální území Židovice a obec Židovice a vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín byla odhadnuta ve výši 6 100 000,- Kč.

Tržní hodnota

6 100 000 Kč

slovy: Šest milionů jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 155 ze dne 26.5.2026.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.7.2026	1
Fotodokumentace ze dne 13.8.2026	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovčova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALCKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064589/2026.

V Českých Budějovicích 16.08.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovčova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 064589/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 155 ze dne 26.5.2026.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.7.2026	1
Fotodokumentace ze dne 13.8.2026	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 17:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573841 Židovice

Kat.území: 796832 Židovice

List vlastnictví: 155

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Suchá Helena, č.p. 39, 50732 Židovice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 89	1235	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Židovice, č.p. 39, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89				

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

pro existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy vzniklé do 11.5.2056 do výše 4.080.000 Kč dle čl. I. odst. 2. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1270637001/1 ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021
08:51:14. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Jičín

V-3086/2021-604

Pořadí k 18.05.2021 08:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1270637001/1 ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021
08:51:14. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Jičín

V-3086/2021-604

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1270637001/1 ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021
08:51:14. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Jičín

V-3086/2021-604

o Zákaz zatížení

zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno po dobu trvání zástavního práva dle čl. III. odst. 3. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 89

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 17:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573841 Židovice

Kat.území: 796832 Židovice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1270637001/1 ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021
08:51:14. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Jičín
V-3086/2021-604

Pořadí k 18.05.2021 08:51

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 108.822 Kč dle výroku I. usnesení

Oprávnění pro

Podnikatelský úvěr s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá
Chuchle, 15900 Praha 5, RC/IČO: 08386234

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okresního soudu Jičín 7 E-2/2023 -17 ze dne 19.12.2023. Právní moc ke dni
24.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 11:10:01. Zápis proveden
dne 05.03.2024.

V-668/2024-604

Pořadí k 08.11.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Šárová, Plk.Švece 1528/8, 586 01 Jihlava

Povinnost k

Suchá Helena, č.p. 39, 50732 Židovice, RC/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava čj.
079 EX-00083/2024 -020 (21 EXE 296/2024-22) ze dne 05.06.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.06.2024 17:00:22. Zápis proveden dne 07.06.2024; uloženo
na prac. Jihlava

Z-5410/2024-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jihlava 079 EX-
00083/2024 -024 ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024
17:00:40. Zápis proveden dne 11.06.2024; uloženo na prac. Jičín

Z-2956/2024-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Jihlava 079 EX-00083/2024 -024 ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 31.07.2024 17:00:03. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na
prac. Jičín

Z-4041/2024-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 2

Okres: CZ0522 Jičín **Obec:** 573841 Židovice
Kat.území: 796832 Židovice **List vlastnictví:** 155

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

Povinnost k
Suchá Helena, č.p. 39, 50732 Židovice, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 17:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573841 Židovice

Kat.území: 796832 Židovice

List vlastnictví: 155

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

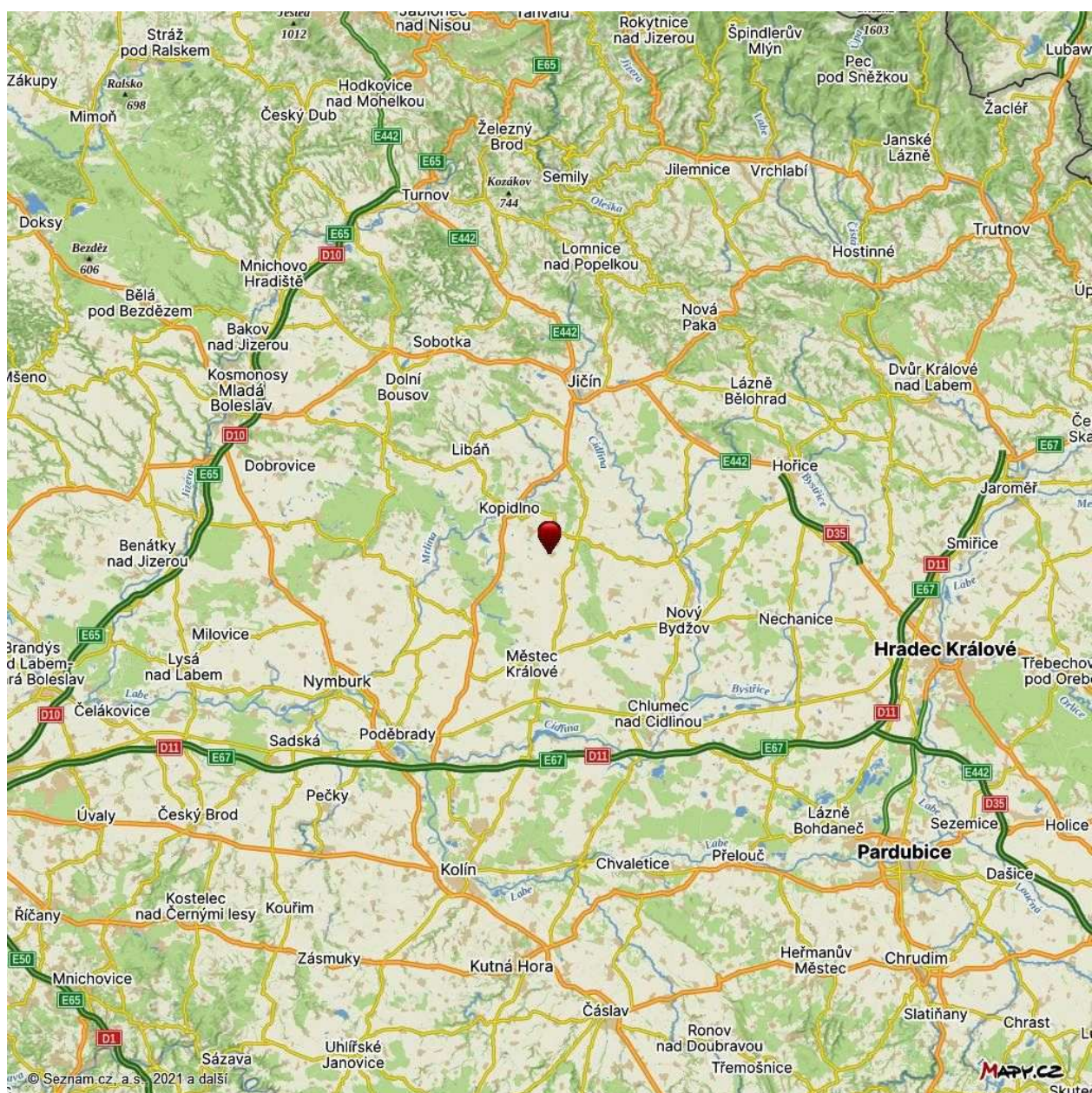
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.05.2026 18:09:42

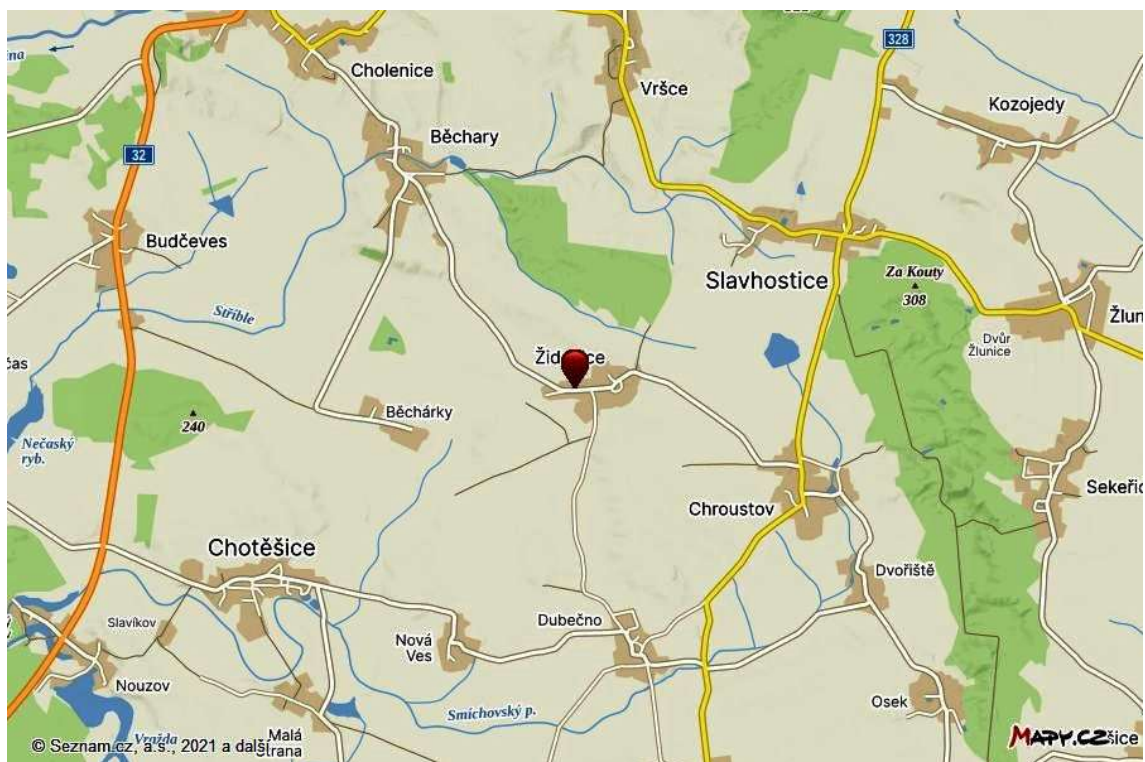
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

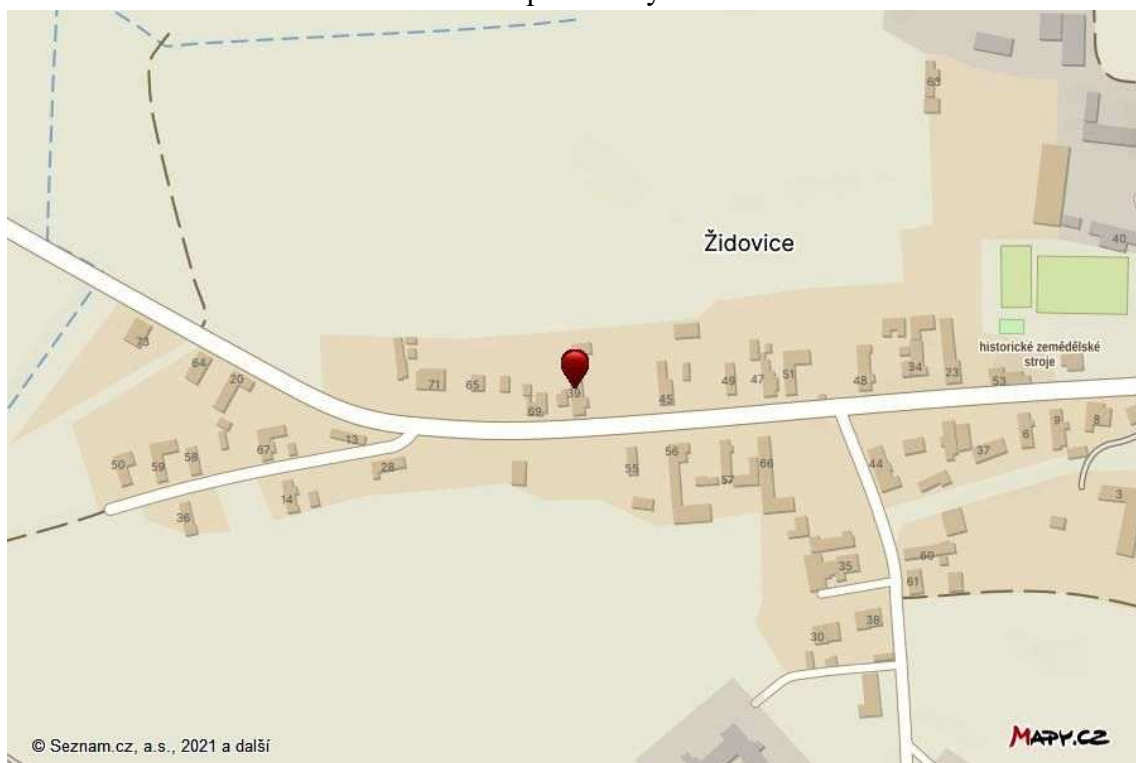
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

