

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030755/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 1215, orná půda, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové.

**Znalec:** ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov  
telefon: 733 698 996  
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz  
IČ: 047 21 713  
Číslo posudku v evidenci znalce: 192/2024

**Zadavatel:** Advokátní kancelář Miketa a partneři  
Jaklovecká 1249/18  
710 00 Ostrava - Slezská Ostrava

**Číslo jednací:** KSPA 71 INS 12586/2022-A-54

**OBVYKLÁ CENA spol.  
podíl id. 1/3**

**715 000 Kč**

**Počet stran:** 41

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.03.2024

**Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 26.03.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 1215, orná půda, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.03.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře ZÚCK s.r.o. a majitele nemovitosti.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:

- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele

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

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 126 pro k.ú. Osice

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

### **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 tísně. 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 intenzity 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

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd..).

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nejprve jsem sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Dne 27.11.2023 jsem provedl místní šetření za pomoci prvků dálkového přístupu a streetview - takto jsem prohlédl nemovitou věc a její okolí a provedl měření.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal prodeje obdobných nemovitých věcí z katastru nemovitostí (a z údajů poskytnutých realitními makléři).

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Osice 25, 503 26 Osice

### Vlastnické a evidenční údaje

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,

53701 Chrudim

Štěpánek Miroslav, č.p. 99, 50326 Osice

### Dokumentace a skutečnost

V souladu

### Místopis

Osice jsou obec v okrese Hradec Králové, zhruba 13 kilometrů jihozápadně od krajského města Hradec Králové. Obec se skládá ze tří místních částí – Osic, Trávníku a Polizy a má 552 obyvatel. V Osicích jsou mimo jiné také pošta, hostinec, obchod s potravinami a základní a mateřská škola.

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> 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**

461/7 OBEC OSICE, č. p. 117, 50326 Osice

### **Celkový popis nemovité věci**

Do nemovitosti nebyl umožněn přístup - jedná se o samostatně stojící RD částečně podsklepený pouze pod vedlejší stavbou. Jedná se o RDs jedním obytným NP. Na obytnou část navazuje zděná hospodářská část se sedlovou střechou a navazující přístřešky, sklady/dílny s pultovou střechou a plechovou krytinou. Střecha nad obytnou částí a skladem/dílnou je sedlová s dřevěným krovem a pálenou taškovou krytinou. Dále se na pozemku nachází samostatně stojící zděná garáž s plochou střechou a částečně atikou. Okna v obytné části jsou plastová pouze do ulice. Jedná se o RD původního stáří cca 100 let, když v 70-tých letech byl přiveden rekonstrukcí do současné podoby. Zdivo je smíšené, stropy dřevěné, interiéry přes 15 let nevyužívané ve stavu mimo současné standardy. Vytápění je ÚT kotlem na TP, rozvody IS původní - voda ze studny, pouze do RD bez napojení na rozvody. Dílna, přístřešky, garáž vše v původním stavu mimo současné standardy bez zásadního vlivu jako cenotvorné prvky.

### **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 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: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Štěpánek Josef  
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Štěpánek Josef  
Zahájení exekuce - Mgr. Štěpánek Josef  
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

výše uvedené záznamy nejsou zohledněny v tržní hodnotě

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

## **Rodinný dům**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům s funkčním celkem

### **2. Věcná hodnota staveb**

2.1. Rodinný dům

### **3. Věcná hodnota ostatních staveb**

3.1. Garáž

3.2. Sklad/dílna

### **4. Hodnota pozemků**

4.1. Pozemky (funkční celek s RD)

## **Zemědělský pozemek**

### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Zemědělský pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

*Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m<sup>2</sup> výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí

### 4.2. Ocenění

#### Rodinný dům

##### 1. Porovnávací hodnota

###### 1.1. Rodinný dům s funkčním celkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,41 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	509,45 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	115,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	596,00 m <sup>2</sup>

##### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.



Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Roudnice 25, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50327, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	Roudnice 25, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50327, Česká republika
<b>Popis:</b>	RD 4+kk po celkové rekonstrukci v obci Roudnice, která je pouhých 10km od Hradce Králové. Jedná se o prostorný dům na klidném místě, kde je základní občanská vybavenost (MŠ, konzum/obchod, pohostinství, fotbalové hřiště atd...). Celková užitná plocha je slušných 202m <sup>2</sup> . Dispozice domu tvoří: obývací pokoj a kuchyňský kout (částečně oddělený příčkou), tři pokoje, velká koupelna se sprchovým koutem a vanou, samostatné WC a technická místnost s boilerem. Obytná část má podlahovou plochu 89m <sup>2</sup> . Dále technické místnosti: kotelna, uhelný sklad, sklad, velká garáž pro 2 vozy (54m <sup>2</sup> ) a dílna o ploše 33m <sup>2</sup> . Technické zázemí činí 113m <sup>2</sup> . Velkým benefitem domu, je podkroví, které je suché a lze zde vytvořit další jeden či dva byty. Má samostatný vchod, takže ideální stav k pronájmu. Nyní je budova po celkové rekonstrukci: hydroizolace, vnější fasáda, vnější osvětlení, nové okapy, okna, dveře, garážová vrata atd. V interiéru jsou nové omítky, podlahy, kompletně sociální zařízení, nové rozvody vody, elektroinstalace, odpady, podhledy (v obytné části), osvětlení atd. Zděný dům má sedlovou střechu s původními taškami v dobrém stavu, suchý a nepoškozený krov (proběhla zde oprava/revize). Kompletně nový komín. Budova není podsklepená. Pozemek má necelých 1000m <sup>2</sup> Dům napojen na

elektrinu a obecní vodovod. Není napojen na plyn. Ohřev teplé vody pomocí boileru. Vytápění je řešeno novým elektrickým kotlem ale je zde i kotel na tuhá paliva - ústřední vytápění. U zdroje vody máte též na výběr a to vlastní studna a nebo obecní vodovod. Obě varianty jsou nyní v provozu. Odpady řešeny jímkou.

**Pozemek:** 942,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 89,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - valuo	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 099 000	89,00	57 292	0,55	31 511

**Název:** Kunčice 68, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50315, Česká republika

**Lokalita:** Kunčice 68, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50315, Česká republika

**Popis:** RD 3+ KK s garáží v obci Kunčice u Nechanic. Dům s dispozicí 3+KK a garáží se nachází na pozemku o celkové výměře 812 m<sup>2</sup>. Jedná se o jednopodlažní dům s vstupní chodbou, obývacím pokojem, ložnicí, kuchyní a koupelnou. Vytápění domu je zajištěno kamny na dřevo a akumulacími kamny. Dům je připraven k rekonstrukci, která by zahrnovala připojení na vodovodní řád a napojení na septik nebo čističku odpadních vod. Dům je postavený z cihel. Na pozemku se dále nachází garáž, stodola a hospodářské budovy. V roce 1960 proběhla celková rekonstrukce. Dům je majiteli udržovaný.

**Pozemek:** 812,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - valuo	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší	0,95
K5 Celkový stav - o něco lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - o něco lepší; Celkový stav - o něco lepší; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.10.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]

2 999 000

78,00

38 449

0,81

31 144

<b>Název:</b>	<b>Libišany 45, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod, 53345, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libišany 45, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod, 53345, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Dům s velkým pozemkem a stodolou v Libišanech. Jednopodlažní dům na pozemku plochy 941 m <sup>2</sup> zastavěné plochy 150 m <sup>2</sup> v nedávné době prošel částečnou rekonstrukcí. V domě jsou dva pokoje, prostorná moderní kuchyně s vestavnými spotřebiči, jídelna a velký obývací pokoj. V obývacím pokoji vytváří příjemnou atmosféru klenuté stropy a dřevěná podlaha. V zadní části domu je pak další technická místnost. Dům je cihlový, s kamennou podezdívkou a má sedlovou střechu s betonovými taškami a má nová plastová okna. Podlahy jsou pokryty keramickou dlažbou, vinylem a dřevem. Napojení na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo a litinová kamna v jídelně. Dvůr domu lemuje z jedné strany prostorná stodola, Prostorný dvůr a kryté parkovací stání zajišťuje dost místa pro několik aut.			
<b>Pozemek:</b>	941,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - valuo			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			1,04	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - větší			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - o něco lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 27.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 500 000	150,00	36 667	0,68	24 934



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Osice 3, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50326, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Osice 3, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50326, Česká republika			
<b>Popis:</b>	RD s prostorným pozemkem v obci Osice. Nemovitost byla zkolaudována na rodinný dům. Zastavěná plocha stavby je 230 m <sup>2</sup> a zastavěná plocha a nádvoří má celkovou výměru 1072 m <sup>2</sup> . Dům je v původním stavu, nyní je neobydlený a je určený k celkové rekonstrukci. Celková plocha parcely je 2.270 m <sup>2</sup> , je obdelníkového tvaru 27x84 metrů. Na pozemku se nachází také kůlna a stodola. Elektřina je přivedena do nemovitosti, veřejný vodovod a kanalizace vedena v nedaleké komunikaci. Před hranicí pozemku veden internet a plyn. Z nemovitosti je pěkný výhled do okolí. V obci je základní občanská vybavenost.			
<b>Pozemek:</b>	2 270,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco horší	1,05
K5 Celkový stav - o něco horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - . ; Provedení a vybavení - o něco horší; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - . ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 6.2.2024				
3 490 000	130,00	26 846	0,87	<b>23 356</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnotu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 680.000 Kč

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

Minimální jednotková porovnávací cena	23 356 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 736 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 511 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>27 736 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,41 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl *	1 / 3
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>678 700 Kč</b>

**2. Věcná hodnota staveb****2.1. Rodinný dům**

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2024. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.NP	73,41 m <sup>2</sup>	1,00	73,41 m <sup>2</sup>
			<b>73,41 m<sup>2</sup></b>
			<b>73,41 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	115,00	2,40 m
	<b>115,00 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	$(115) \cdot (2,60) =$	299,00
Z	zastřešení	$115 \cdot 3,66/2 =$	210,45
Obestavěný prostor - celkem:			<b>509,45 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné a kamenné
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	dřevěné
13. Okna	plastová a dřevěná
14. Povrchy podlah	běžné povrchy
15. Vytápění	ÚT TP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ano
19. Vnitřní kanalizace	ocelové trubky

20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, WC, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	8 610 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	509,45 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 386 365 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,90	258 796	258 796	6,53
2. Svislé konstrukce	16,30	714 978	714 978	18,03
3. Stropy	8,20	359 682	359 682	9,07
4. Krov, střecha	6,40	280 727	280 727	7,08
5. Krytiny střech	2,20	96 500	96 500	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,60	26 318	26 318	0,66
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80	298 273	298 273	7,52
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	140 364	140 364	3,54
9. Vnitřní obklady keramické	2,80	122 818	122 818	3,10
10. Schody	3,00	131 591	131 591	3,32
11. Dveře	4,10	179 841	179 841	4,54
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	6,20	271 955	271 955	6,86
14. Povrchy podlah	3,10	135 977	135 977	3,43
15. Vytápění	5,20	228 091	228 091	5,75
16. Elektroinstalace	5,90	258 796	258 796	6,53
17. Bleskosvod	0,30	13 159	13 159	0,33
18. Vnitřní vodovod	3,20	140 364	140 364	3,54
19. Vnitřní kanalizace	3,10	135 977	135 977	3,43
20. Vnitřní plynovod	0,40	17 545	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,80	78 955	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,70	74 568	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	171 068	171 068	4,31
24. Výtahy	1,40	61 409	0	0,00
25. Ostatní	4,30	188 614	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 965 274 Kč	
Množství			509,45 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 783 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	115
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	73
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	509,45
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 783

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 783
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 965 049
Stáří	roků	104
Opotřeбенí	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 586 020</b>

### 3. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 3.1. Garáž

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	23,00 m <sup>2</sup>
	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	25,00	2,30 m
	<b>25,00 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 (25)*(2,30) =	57,50
Obestavěný prostor - celkem:		<b>57,50 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	omítka
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	25
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	23
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	57,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 930

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	398 475
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	27
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>239 085</b>

### 3.2. Sklad/dílna

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	38,00 m <sup>2</sup>
	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	42,00	2,60 m
	<b>42,00 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	$(42) \cdot (2,60) =$	109,20
Z	zastřešení	$42 \cdot 3,5/2 =$	73,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>182,70 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví
5. Krytina	tašková
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

#### Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	42
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	38
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	182,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 365



Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 365
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 345 586
Stáří	roků	73
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	59,30
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>547 654</b>

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. Pozemky (funkční celek s RD)

#### Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.


Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Libčany, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libčany, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Pozemek v Libčanech u HK4547 - Velmi pěkný pozemek o celkové výměře 834 m <sup>2</sup> , umístěný v okrajové části obce vzdálené jen několik minut od Hradce Králové. Na pozemku je umístěna stavba stodoly a kolna. Veškeré inženýrské sítě k dispozici.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - valuo			0,90	
velikost pozemku - větší			1,02	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	834	2 997,60	0,92	<b>2 757,79</b>

<b>Název:</b>	<b>Kasalice 8, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod, 53341, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kasalice 8, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod, 53341, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Jeden z šesti stavebních pozemků s ideální výměrou přes 800m <sup>2</sup> a přístupem z asfaltové komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinného domu venkovského typu. Pozemky budou předány novému majiteli s vybudovanými inženýrskými sítěmi – přípojka na obecní splaškovou kanalizaci, elektřina s jističem 3x25A, sjezdy a vjezdy z asfaltové komunikace. Zdroj vody bude zajištěn skrze vrtanou studnu v hloubce 30m.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - valuo			0,90	
velikost pozemku - větší			1,02	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	840	2 976,19	0,92	<b>2 738,09</b>


<b>Název:</b>	<b>Pardubická 25, Opatovice nad Labem, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod, 53345, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pardubická 25, Opatovice nad Labem, Pardubice, Pardubický kraj, Severovýchod,			

53345, Česká republika

**Popis:** stavební pozemek v obci Opatovice nad Labem. Pozemek je územní plánem určený k bydlení v rodinných domech – příměstské. Na pozemku o velikosti 670 m<sup>2</sup> je možné stavět dům o 2 nadzemním podlaží. Přípojky inženýrských sítí: elektrina, voda, kanalizace jsou na pozemku. Rovinatý pozemek se nachází na konci slepé ulice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 350 000	670	3 507,46	0,90	<b>3 156,71</b>


**Název:** Syrovátka 137, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50327, Česká republika

**Lokalita:** Syrovátka 137, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50327, Česká republika

**Popis:** Pozemek 600 m<sup>2</sup>, který je dle územního plánu určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází ve staré zástavbě, kde územní plán umožňuje 40% zastavitelnost pozemku, je nutné zachovat urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby. Na hranici pozemku jsou inženýrské sítě: elektrina, plyn, obecní vodovodní řád, kanalizace.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 590 000	600	2 650,00	0,90	<b>2 385,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 385,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 759,40 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 156,71 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemku p.č29 , p.č.483/29 k.ú. a obec Osice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 2759 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	st. 29	529	2 759,00		1 459 511
zahrada	483/29	67	2 759,00		184 853
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>596</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 644 364</b>

## Zemědělský pozemek

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Zemědělský pozemek

##### Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

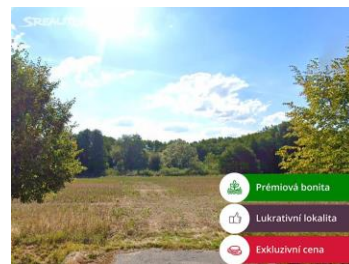
Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 5 218 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Libišany, okres Pardubice			
<b>Popis:</b>	e 1/6 na několika pozemcích v katastrálním území Libišany v okrese Pardubice. K prodeji je 1/6 výměry pozemků parc. č. 773/1, 773/2, 1141, 1143 a 1305 zapsaných na LV 277 v KÚ Libišany. Celková výměra prodeje je 5 218 m <sup>2</sup> . Z toho většina je orná půda, pouze na parcele 1141 je lesní pozemek s výměrou 166 m <sup>2</sup> . Obec Libišany leží v nejsevernější části pardubického okresu na rozmezí Královéhradeckého a Pardubického kraje.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - sreality			0,90	
velikost pozemku - .			1,00	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>
	203 502	5 218	39,00	0,90
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>35,10</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 5 254 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Čeperka, okres Pardubice			
<b>Popis:</b>	Zemědělský pozemek v k.ú. Čeperka. Pozemek je veden jako trvalý travní porost, ale užíván je jako orná půda. Na pozemek není uzavřena žádná nájemní smlouva. Přístup k pozemku je z obecní cesty. Celková výměra pozemku je 5254m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - sreality			0,90	
velikost pozemku - .			1,00	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>
	262 700	5 254	50,00	0,90
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>45,00</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 129 171 m<sup>2</sup></b>			
---------------	--	--	--	--

**Lokalita:** Přelovice, okres Pardubice

**Popis:** pozemek v katastrálním území Přelovice, LV 294 o výměře 129171 m<sup>2</sup>. Parcela č. 1087 - o výměře 17578m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 1088 - o výměře 35705m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 1128 - o výměře 75888m<sup>2</sup> (Orná půda). Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - sreality	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 499 000	129 171	50,31	0,90	<b>45,28</b>

**Název:** Prodej pole 10 076 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Staré Ždánice, okres Pardubice

**Popis:** pozemek v kú Staré Ždánice o výměře 10076m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - sreality	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
443 344	10 076	44,00	0,90	<b>39,60</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

35,10 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

41,25 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

45,28 Kč/m<sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Porovnávací hodnotu pozemku p.č 1215 k.ú. a obec Osice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 41 Kč/m<sup>2</sup>. Tato hodnota koreluje s cenovou informací z cenové mapy zemědělské půdy, kdy pro k.ú. Osice se cena zemědělské půdy pohybuje v rozmezí 37-50Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	1215	2 553	41,00	1 / 3	34 891
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 553</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>34 891</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rodinný dům

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s funkčním celkem 678 699,90 Kč

##### 2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům 1 586 019,60 Kč

##### 3. Věcná hodnota ostatních staveb

3.1. Garáž 239 085,- Kč

3.2. Sklad/dílna 547 653,50 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **786 738,50 Kč**

##### 4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky (funkční celek s RD) 1 644 364,- Kč

#### Rodinný dům

**Obvyklá cena**

**680 000 Kč**

slovy: Šestsetosmdesáttisíc Kč

#### Zemědělský pozemek

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělský pozemek 34 891,- Kč

#### Zemědělský pozemek

**Obvyklá cena**

**35 000 Kč**

slovy: Třicetpěttisíc Kč

**Porovnávací hodnota**

**678 700 Kč**

**Reprodukční hodnota**

**5 709 110 Kč**

**Věcná hodnota**

**4 052 013 Kč**

z toho hodnota pozemku

**1 679 255 Kč**

**Obvyklá cena**

**715 000 Kč**

slovy: Sedmsetpatnácttisíc Kč

#### Silné stránky

dostupnost Hradce Králové



## Slabé stránky

Technický stav, malý pozemek

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

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota 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 a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nálezy srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti*

Tržní hodnotu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **680.000Kč**

Tržní hodnotu pozemku p.č 1215 k.ú. a obec Osice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 41 Kč/m<sup>2</sup>. Tato hodnota koreluje s cenovou informací z cenové mapy zemědělské půdy, kdy pro k.ú. Osice se cena zemědělské půdy pohybuje v rozmezí 37-50Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k výše uvedenému stanovuji podíl o velikosti 1/3 na **35.000Kč**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

**Celkem za podíl o velikosti id. 1/3 na oceňovaných nemovitých věcech - 715.000 Kč**



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovitosti:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tři nemovitosti) umístěných ve stejné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (porovnávací koeficienty) včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, technického stavu, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodávaných srovnatelných nemovitostech a nemovitostí vedených v dtb Valuo.) Ceny byly upraveny korekcí dle jednotlivých zvolených koeficientů.

Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované nemovitosti. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením. Skutečnosti sdělené zadavatelem odpovídají zjištěním znalce. Mezi okolnosti mající vliv na ocenění nemovité věci je její lokalita s dobrou dostupností H.Králové .Tyto okolnosti ovlivňují cenu kladným způsobem. Další okolnosti, které je třeba při interpretaci výsledků zvážit (nelze číst výsledky bez ohledu na tyto okolnosti) mají opačný vliv na cenu oceňované nemovité věci, jsou podprůměrný technický stav RD. Z uvedených důvodů jsem dospěl k tomu, že Výsledná cena je kombinací těchto skutečností konkrétně vyjádřena pomocí zvolených koeficientů.

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je lokalita

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou nemovité věci jsou podprůměrný technický stav RD a malý pozemek s množstvím přístřešků ve špatném technickém stavu

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 1215, orná půda, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové.

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota 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 a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nálezy srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti*

Tržní hodnotu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. St. 29, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Osice, č. p. 25, rodinný dům, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové;

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku, parc. č. 483/29, zahrada, zapsáno na LV č. 126, v k. ú. Osice, obec Osice, u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **680.000Kč**

Tržní hodnotu pozemku p.č 1215 k.ú. a obec Osice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 41 Kč/m<sup>2</sup>. Tato hodnota koreluje s cenovou informací z cenové mapy zemědělské půdy, kdy pro k.ú. Osice se cena zemědělské půdy pohybuje v rozmezí 37-50Kč/m<sup>2</sup> Vzhledem k výše uvedenému stanovuji podíl o velikosti 1/3 na **35.000Kč**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

**Celkem za podíl o velikosti id. 1/3 na oceňovaných nemovitých věcech - 715.000 Kč**

**Obvyklá cena spol. podíl id. 1/3**

**715 000 Kč**

slovy: Sedmsetpatnácttisíc Kč

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

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN	5
Kopie KM	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 26.3.2024	5

# Výpis z KN

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2023 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 12586/2022 pro Ivo Tichovský, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570532 Osice

Kat.území: 713058 Osice

List vlastnictví: 126

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I, 53701 Chrudim	631209/1478	1/3
Štěpánek Miroslav, č.p. 99, 50326 Osice	670220/0241	2/3

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	29	529	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osice, č.p. 25, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29					
	483/29	67	zahrada		zemědělský půdní fond
	1215	2553	orná půda		zemědělský půdní fond

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k 1/3

jistina ve výši 2.000.000 Kč, smluvní úrok ve výši 171.000 Kč, kapitalizovaný smluvní úrok z prodlení ke dni 17.05.2022 ve výši 694.245 Kč, smluvní úrok z prodlení v sazbě 0,5 % denně z částky 2.171.000 Kč za období od 18.05.2022 do zaplacení

Oprávnění pro

Hrstka Martin Bc., Terezy Novákové 1241, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 890401/3360

Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex 8684/22-45 ze dne 15.06.2022. Právní moc ke dni 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 17:55:55. Zápis proveden dne 16.08.2022.

V-7764/2022-602

Pořadí k 17.05.2022 00:00

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka z titulu dohody o narovnání ze dne 24.09.2021. Zajištěná pohledávka se skládá z jistiny ve výši 4.070.854,81 Kč, smluvního úroku ve výši 450.504,10 Kč, kapitalizovaného smluvního úroku z prodlení ke dni 18.05.2022 ve výši 3.625.417,42 Kč a smluvního úroku z prodlení v sazbě 0,5 % denně z částky 4.697.192,24 Kč za období od 19.05.2022 do zaplacení.

k 1/3

Oprávnění pro

Asset and wealth strategies a.s., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 09370005

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 KN

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2023 11:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570532 Osice

Kat.území: 713058 Osice

List vlastnictví: 126

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

#### Typ vztahu

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex  
8768/22-33 ze dne 08.06.2022. Právní moc ke dni 16.06.2022. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 25.07.2022 19:05:31. Zápis proveden dne 16.08.2022.  
V-7824/2022-602

Pořadí k 18.05.2022 00:00

#### D Poznámky a další obdobné údaje

##### Typ vztahu

##### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 137Ex-7503/2022 -12 ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.05.2022 07:58:16. Zápis proveden dne 05.05.2022; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-7402/2022-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 137Ex-7503/2022 -34 - opravné ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 17.05.2022 16:53:16. Zápis proveden dne 20.05.2022; uloženo na prac.  
Brno-venkov

Z-8801/2022-703

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim  
I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 7503/22-24 ze dne  
06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 16:46:14. Zápis  
proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3172/2022-602

##### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 137Ex-7561/2022 -12 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
05.05.2022 22:36:03. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-7532/2022-703

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 KN

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2023 11:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570532 Osice

Kat.území: 713058 Osice

List vlastnictví: 126

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

#### Typ vztahu

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7561/2022 -32 - opravné ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 17:00:46. Zápis proveden dne 20.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8802/2022-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim  
I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 7561/22-25 ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2022 16:59:25. Zápis proveden dne 16.05.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3209/2022-602

#### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8704/2022 -15 ze dne 28.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2022 16:35:54. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9617/2022-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim  
I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 8704/22-25 ze dne 08.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 16:50:55. Zápis proveden dne 10.06.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3990/2022-602

#### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8695/2022 -14 ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 16:56:23. Zápis proveden dne 01.06.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9661/2022-703

#### Související zápisy

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

## Výpis z KN

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2023 11:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570532 Osice  
Kat.území: 713058 Osice List vlastnictví: 126  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3

Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim  
I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478  
Parcela: St. 29, Parcela: 1215, Parcela: 483/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 8695/22-21 ze dne  
10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 16:49:46. Zápis  
proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Hradec Králové  
Z-12653/2022-602

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I,  
53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim  
I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 631209/1478

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 33 D-325/2006 -83 opravné ze dne 23.05.2007.  
Právní moc ke dni 23.06.2007.

Z-11058/2007-602

Pro: Štěpánek Miroslav, č.p. 99, 50326 Osice RČ/IČO: 670220/0241  
Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I, 53701 631209/1478  
Chrudim

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 33D-325/2006 -76 ze dne 23.01.2007. Právní moc  
ke dni 23.02.2007.

Z-11058/2007-602

Pro: Štěpánek Miroslav, č.p. 99, 50326 Osice RČ/IČO: 670220/0241  
Štěpánek Josef Mgr., Resselovo náměstí 12, Chrudim I, 53701 631209/1478  
Chrudim

o Smlouva darovací ze dne 23.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2008.

V-7355/2008-602

Pro: Štěpánek Miroslav, č.p. 99, 50326 Osice RČ/IČO: 670220/0241

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
483/29	31400	67
1215	30600	1859

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

## Výpis z KN

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2023 11:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570532 Osice

Kat.území: 713058 Osice

List vlastnictví: 126

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

---

36100

694

---

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

---

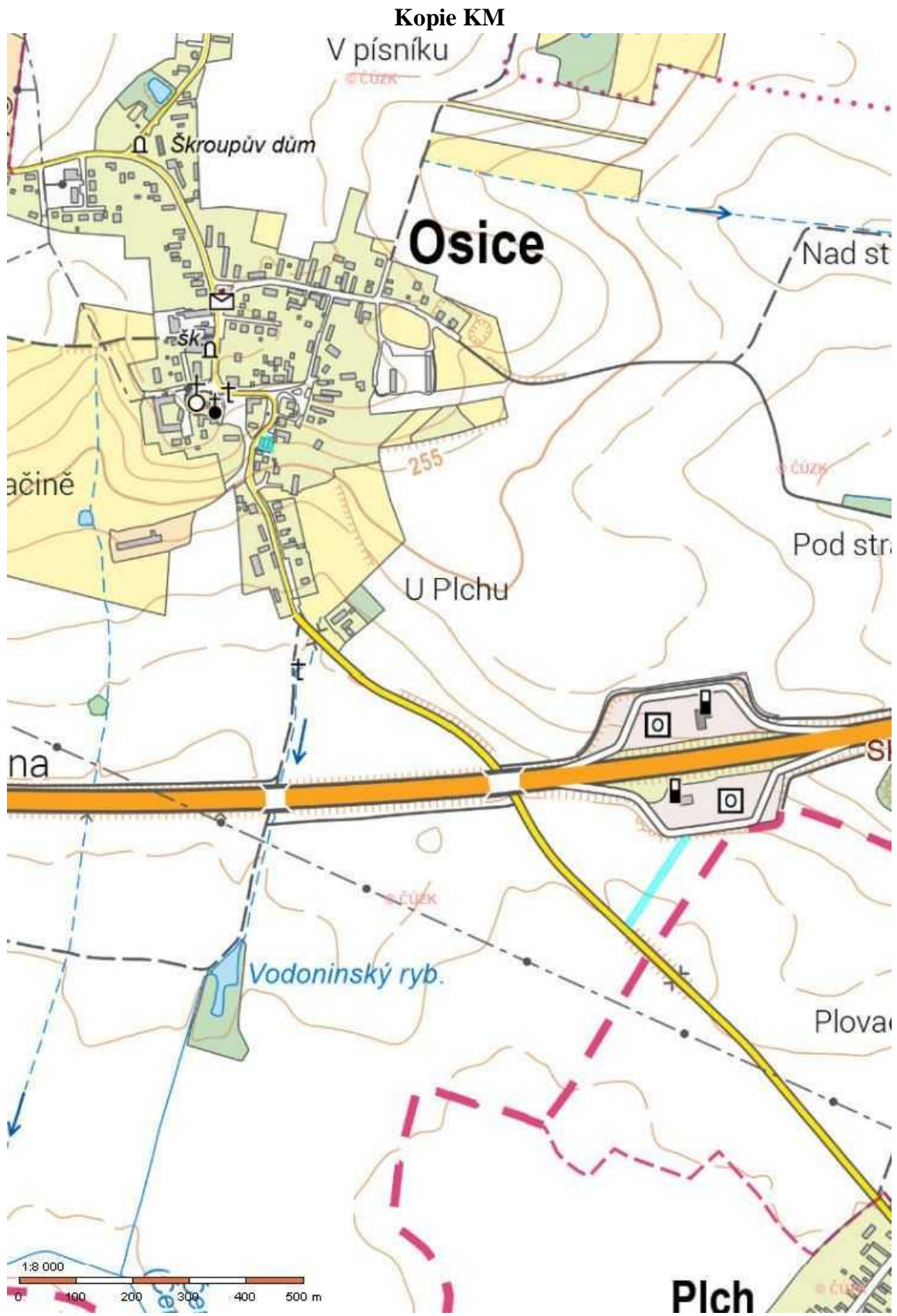
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

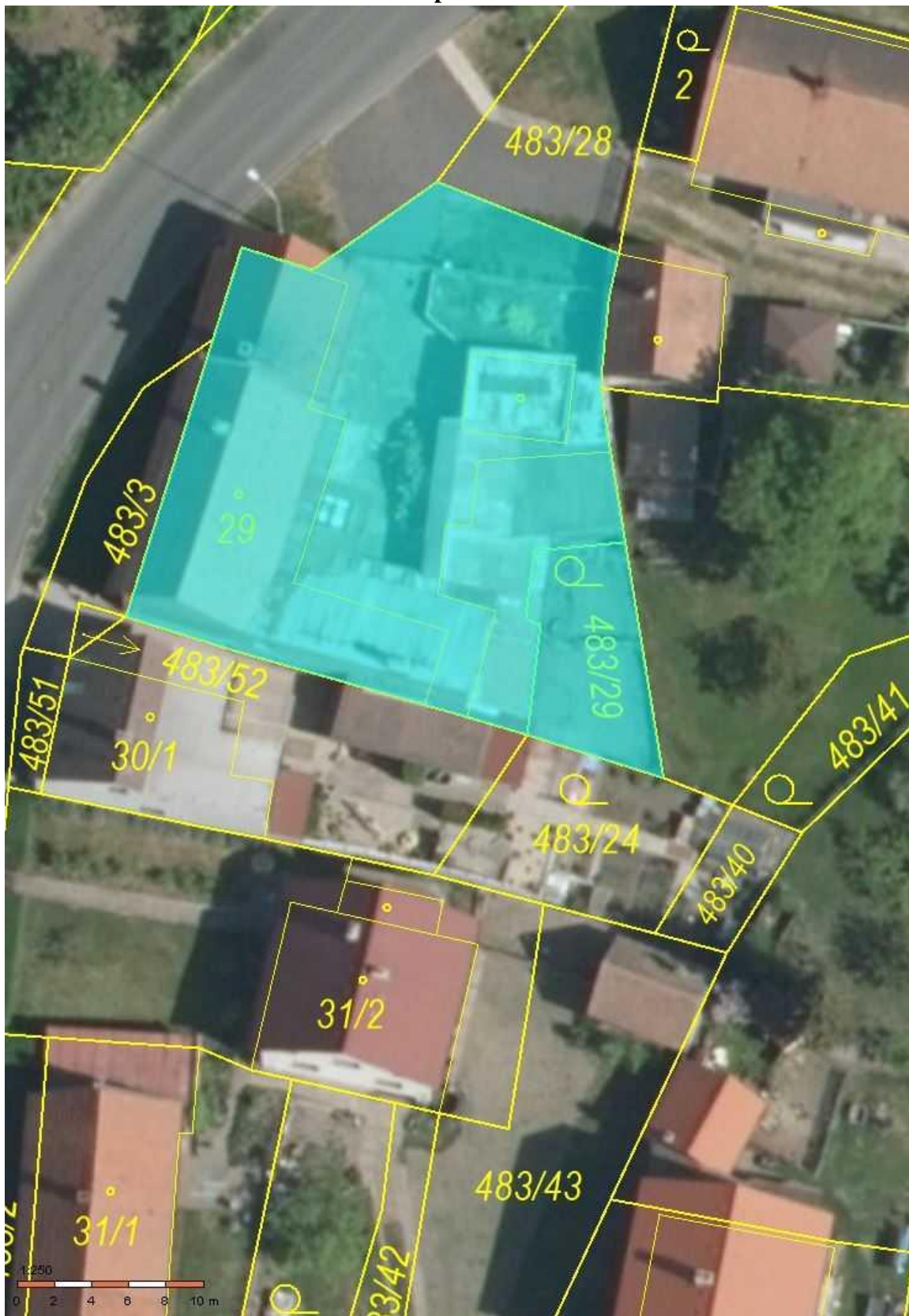
Vyhotoveno: 30.04.2023 11:50:22

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 <http://www.cuzk.cz/>.



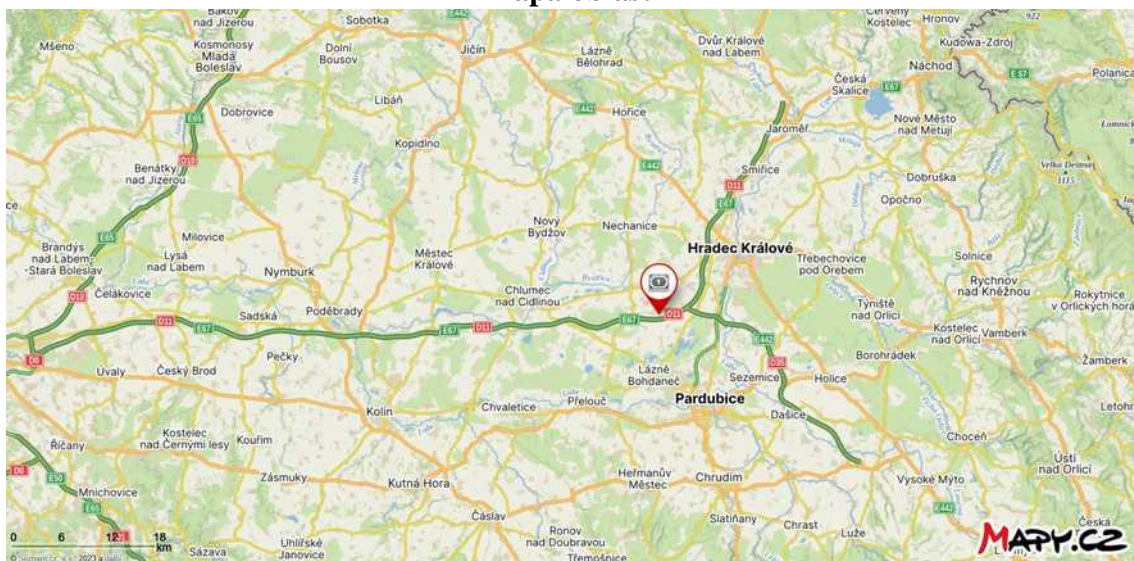


Kopie KM

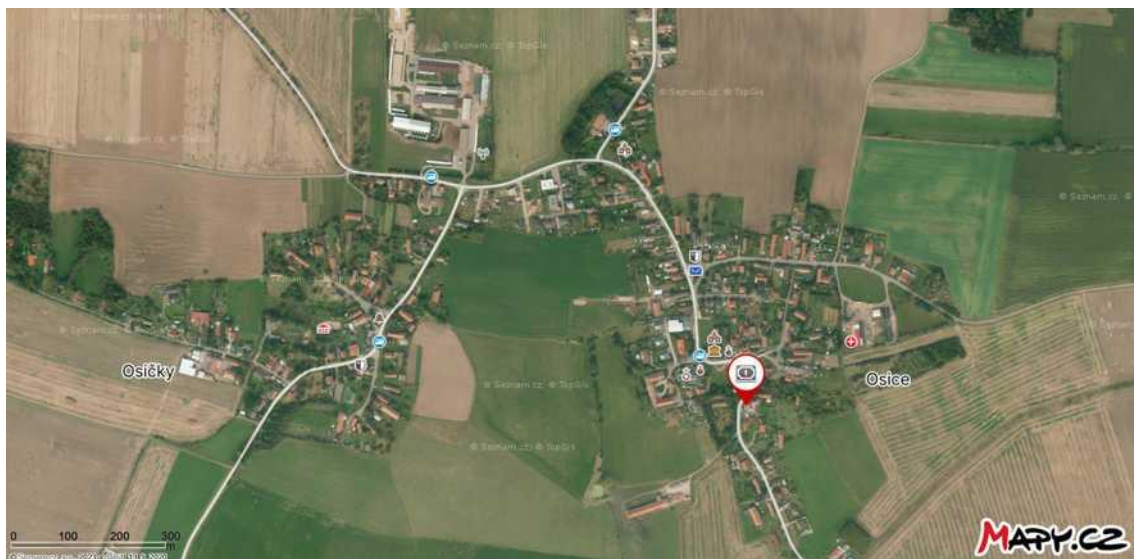




## Mapa oblasti

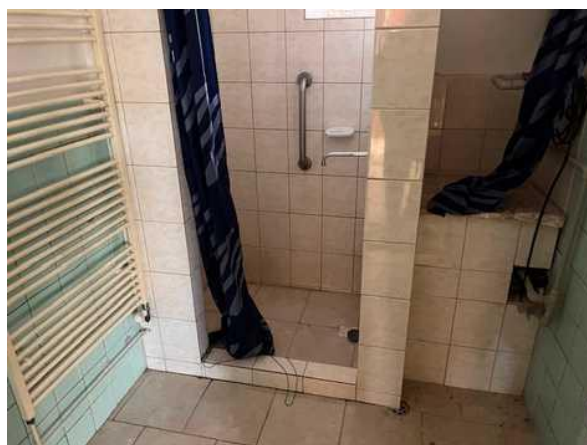


## obec Osice



## umístění nemovitosti v obci

Fotodokumentace ze dne 26.3.2024





Fotodokumentace ze dne 26.3.2024



Fotodokumentace ze dne 26.3.2024





Fotodokumentace ze dne 26.3.2024



**Fotodokumentace ze dne 26.3.2024**





## Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. faktura č. 2024080.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030755/2024.

V Českém Krumlově 26.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.