

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1085 - 29/21

o ceně nemovité věci, pozemku p.č. st. 996 jehož součástí je rodinný dům č.p. 341 a pozemku p.č. 472/31 v k.ú. Třebeš a obci Hradec Králové



**Zadavatel znaleckého posudku:** HL Investment Solutions s. r. o.  
Na Příkopě 988/31  
110 00 Praha 1 - Staré Město

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 07.04.2021 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany  
telefon: +420 739 016 448  
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 08.04.2021

## A. ZADÁNÍ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, pozemku p.č. st. 996 jehož součástí je rodinný dům č.p. 341 a pozemku p.č. 472/31 v k.ú. Třebeš a obci Hradec Králové

## B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. st. 996 jehož součástí je rodinný dům č.p. 341 a pozemek p.č. 472/31 v k.ú. Třebeš a obci Hradec Králové  
Adresa předmětu ocenění: A. Malé 341/13  
500 02 Třebeš  
LV: 7950  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Hradec Králové  
Obec: Hradec Králové  
Katastrální území: Třebeš  
Počet obyvatel: 92 939  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 823,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.4.2021.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 110.2.2021
- kopie katastrální mapy z internetu
- Znalecký posudek o ceně obvyklé číslo ZP 19523 zpracovaný Znaleckou společností s.r.o. dne 31.3.2020
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Gelbič Jiří a Gelbičová Václava, podíl 1 / 1  
Gelbič Jiří, A. Malé 341/13, 50011 Třebeš  
Gelbičová Václava, Sládkova 698/1, 500 03 Slezské Předměstí

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází na okraji krajského města Hradec Králové, v části Třebeš. Je vzdálená 4,5 km od historického centra města. 450 m od domu zastávka MHD se spojením do města, dále MŠ a ZŠ, supermarket Albert, 2 km je obchodní centrum Futurum.

Přístup na pozemek ani do objektu nebyl umožněn, nebyla k dispozici projektová dokumentace. Popis a stav objektu je uvažován na základě venkovní obhlídky z ulice a částečně ze Znaleckého posudku o ceně obvyklé číslo ZP 19523 ze dne 31.3.2020. Výměry jsou odčteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu, podzemní podlaží je uvažováno polovinou zastavěné plochy prvního NP. Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvě nadzemní podlaží. Stav je uvažovaný standardní s běžnou údržbou, stáří je 33 let (záznam ve výpise z KN - Kolaudační rozhodnutí 2648/1988 ze dne 7.11.88).

### 2. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek s rodinným domem
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům č.p. 341
2. Pozemek zahrady

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

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

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,060$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,990$

### 1. Pozemek s rodinným domem

#### 1.1. pozemky

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

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

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	1 823,-	0,990		1 804,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 996	123	1 804,77	221 986,71
Stavební pozemek - celkem			123		221 986,71

#### 1.2. Rodinný dům č.p. 341

Rodinný dům je zděný, střecha plochá, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější omítky břizolitové, okna dřevěná zdvojená, vnitřní vybavení uvažováno standardní. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektro, vytápění zřejmě ústřední.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	33 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 665,- Kč/m <sup>3</sup>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	11,00*9,00	=	99,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	11,00*9,00+4,40*1,50	=	105,60 m <sup>2</sup>
2.NP:	11,00*9,00+4,40*1,50	=	105,60 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	99,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
1.NP:	105,60 m <sup>2</sup>	2,85 m
2.NP:	105,60 m <sup>2</sup>	3,05 m

## Obestavěný prostor

1.PP:	(11,00*9,00)*(2,50)	=	247,50 m <sup>3</sup>
1.NP:	(11,00*9,00+4,40*1,50)*(2,85)	=	300,96 m <sup>3</sup>
2.NP:	(11,00*9,00+4,40*1,50)*(3,05)	=	322,08 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>870,54 m<sup>3</sup></u>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,60 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	310,20 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,94		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = 0,835$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,835 = 0,960$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,990$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,665,- \text{ Kč/m}^3 * 0,960 = 3\,518,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 870,54 \text{ m}^3 * 3\,518,40 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 3\,032\,278,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,032\,278,86 \text{ Kč}$$

### Pozemek s rodinným domem - rekapitulace

$$\text{1.1. Pozemky:} \quad \underline{\underline{221\,986,71 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena celkem} = 3\,254\,265,57 \text{ Kč}$$

### 2. Pozemek zahrady

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,990$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 823,-	0,990		1 804,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	472/31	619	1 804,77	1 117 152,63
Stavební pozemek - celkem			619		<u>1 117 152,63</u>

**Pozemek zahrady - zjištěná cena celkem = 1 117 152,63 Kč**

## E. ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace

1. Pozemek s rodinným domem	3 254 266,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	221 986,71 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 341	3 032 279,- Kč
	<u>3 254 266,- Kč</u>
2. Pozemek zahrady	1 117 153,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 4 371 419,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 371 420,- Kč**

slovy: Čtyřmiliónytřístasedmdesátjednatisícčtyřstadvacet Kč



## Tržní hodnota

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

## Porovnání nabízených prodejů domů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

### I. Nemovitost

**Obec: Hradec Králové – Červený Dvůr**

**Charakter: rodinný dům 2+1, 3+1**

**Nabízená cena: 6 500 000,- Kč (40 630,- Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: 639 m<sup>2</sup>**



Zdrojem informací – internet.

Dvougenerační RD v klidné lokalitě na Pražském předměstí. Jedná se o zděný dům, s dřevěnými okny z čtyřicátých let, určený k rekonstrukci. Dům nabízí velký prostor pro bydlení, nebo propojení bydlení s podnikáním. V Přízemí se nachází bytová jednotka 2+1 - dva samostatné pokoje, kuchyň, koupelna s vanou, WC a spíž. V patře je bytová jednotka 3+1 - obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna s vanou, WC a spíž. Celý dům je podsklepený, k dispozici je garáž a velká půda. V domě je nový kotel, na pozemku vlastní studna, jímka.

### II. Nemovitost

**Obec: Nový Hradec Králové, ul. Domečkova**

**Charakter: rodinný dům 2+1**

**Nabízená cena: 9 690 000,- Kč (36 560,- Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 265 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: 485 m<sup>2</sup>**



Zdrojem informací – internet.

Prvorepubliková vila v žádané části Hradce Králové nabízí možnost víceúčelového využití jako je například sídlo firmy, rodinný dům či kombinace. Dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. V suterénu (90m<sup>2</sup>) je technické zázemí domu, sklady a sklepy. V 1. a 2.NP jsou bytové jednotky 3+kk a cca 90m<sup>2</sup>, půdní prostor nabízí možnost vybudování podkrovního bytu. Na zahradě je kovářská dílna a dvou-garáž. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v přízemí, ale jinak je určen spíše k zásadnější rekonstrukci.

### III. Nemovitost

**Obec: Hradec Králové - Kukleny, ul. Tomášková**

**Charakter: rodinný dům 4+1**

**Nabízená cena: 4 850 000,- Kč (36 740,- Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 132 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: 402 m<sup>2</sup>**



Zdrojem informací – internet.

Polovina dvojdomku 4+1 s garáží. Vnitřní dispozice: 1.PP - 2 sklepy, jeden přístupný z koupelny a druhý z přístupové chodby, 1.NP: veranda, chodba, kuchyňský kout se spíží, jídelna, koupelna se sedací vanou a WC, obytná místnost průchozí do obývacího pokoje, ze kterého je přístup do podkroví po dřevěném schodišti. Podkroví: obytná místnost a dvě menší půdy jako úložné prostory. Na obytnou část navazuje garáž. Na pozemku se nachází skleník a dřevěná kůlna. Přípojky: obecní vodovod, kanalizace, plyn, ohřev vody plynovou karmou a vytápění plynovým kotlem.



## F. ZÁVĚR

1. srovnávaný dům je v podobné lokalitě, velikostí a provedením je nejvíce podobný. 2. nemovitost je v lepší lokalitě, je větší s podobným pozemkem. 3. rodinný dům je v podobné lokalitě jako oceňovaný, má menší pozemek, jedná se o krajní řadový dům v podobném stavu. Ceny realizované se ale pohybují zpravidla než ceny požadované. U rodinných domů v tomto regionu se toto nadhodnocení pohybuje kolem 10% nad realizovanou cenou.

Nemovitá věc se nachází na okraji krajského města Hradec Králové, v části Třebeš. Je vzdálená 4,5 km od historického centra města. 450 m od domu zastávka MHD se spojením do města, dále MŠ a ZŠ, supermarket Albert, 2 km je obchodní centrum Futurum.

Přístup na pozemek ani do objektu nebyl umožněn, nebyla k dispozici projektová dokumentace. Popis a stav objektu je uvažován na základě venkovní obhlídky z ulice a částečně ze Znaleckého posudku o ceně obvyklé číslo ZP 19523 ze dne 31.3.2020. Výměry jsou odčteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu, podzemní podlaží je uvažováno polovinou zastavěné plochy prvního NP. Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvě nadzemní podlaží. Stav je uvažovaný standardní s běžnou údržbou, stáří je cca 33 let. Odhadovaná obytná plocha (bez garáže) je 170 m<sup>2</sup>.

Po provedeném podrobném porovnání všech tří případů s oceňovanou nemovitou věcí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů, po konzultaci s realitními kanceláři v regionu stanovují tržní hodnotu na:

**Pozemky s rodinným domem č.p. 341 ..... 6 100 000,- Kč**

V Dolních Břežanech 08.04.2021

Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany  
telefon: +420 739 016 448  
e-mail: posudky@seznam.cz



## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1085 - 29/21 evidence posudků.

„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění“.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	4
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1











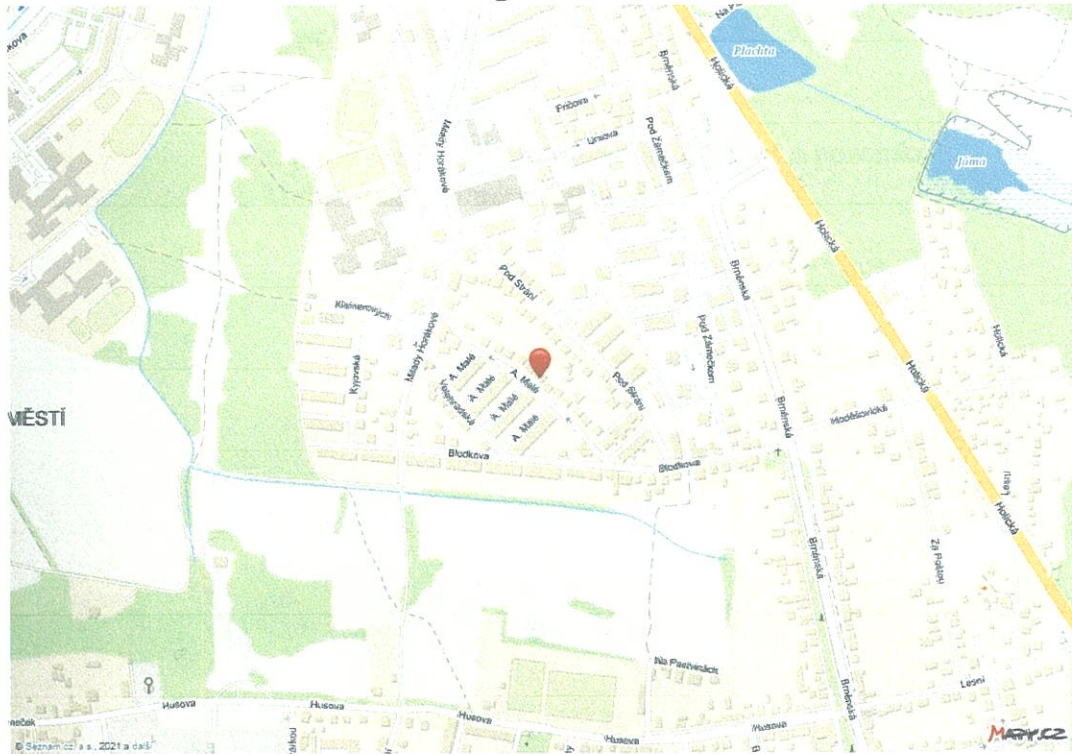




Pozemek p.č. 996 v k.ú. č. 647047



## Mapa oblasti



Právní  
základ

