

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22176-1565/2020

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 503** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nový Hradec Králové, č.p. 454, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 503) a pozemku **p.č. 516/13** - zahrada, vše v k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 61187836

**Číslo jednací zadavatele:**

**146 EX 402/20-54**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s  
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9.3.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 9.3.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 23.9.2020, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 402/20-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 503** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nový Hradec Králové, č.p. 454, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 503) a pozemku **p.č. 516/13** - zahrada, vše v k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **146 EX 402/20-54**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.10.2020 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 7219, pro k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem, dne 23.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 8.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Smlouvy RV 631/1989 předložena objednavatelem znaleckého posudku dne 4.3.2021.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Královéhradecký  
**Obec:** Hradec Králové  
**Katastrální území:** Nový Hradec Králové (647187)

**List vlastnictví číslo:** 7219

**Vlastníci:**

1. Vaněk Ludvík Podíl: 1/4  
Červeného 454/1, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové
2. Vaněk Tomáš Podíl: 1/4  
Červeného 454/1, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové
3. Vaňková Ivana Podíl: 1/2  
Červeného 454/1, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, pravděpodobně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Hradec Králové, v místní části s názvem Nový Hradec Králové, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Červeného 454/1, 500 12 Hradec Králové - Nový Hradec Králové. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 517 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška pálená	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	stříkané	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná kastlová a zdvojená	<i>žaluzie vnitřní</i>
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	
<b>Kanalizace:</b>	*	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	*	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*	
<b>Záchod:</b>	*	
<b>Ostatní:</b>	*	

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbávanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na rodinný dům, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje rozestavěná, přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Za rodinným domem (na pozemku p.č. 516/13) je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a podezdívkou
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- zpevněná plocha betonová
- zpevněná plocha dlážděná
- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat ostatní vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno vážnoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Věcná práva

##### 1.1) Cenový předpis

###### 1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 237/2020 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva RV 631/1989. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Vaněk Ludvík, Červeného 454, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové
- Vaňková Marie, Červeného 454/1, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové

a vázne na:

- Parcela: St. 503

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

S ohledem na skutečnost, že nebyla umožněna kompletní prohlídka předmětu ocenění, není možno stanovit jednotkovou základní cenu upravenou věcným břemenem zatížených nemovitých věcí. V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze

smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

#### Věcné břemeno ve prospěch paní Marie Vaňkové pana Ludvíka Vaňka

Roční užitek z břemene	$ru_0$	393 000,-	Kč
( $0,05 \times 7\,860\,000,-$ Kč)			
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného		84	
Doba trvání břemene	$n$		
mladšího z oprávněných		6	roků
Míra kapitalizace	$u$	4,50 %	
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	0,0450	
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	2 027 044,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		-1	
Vlastnický podíl (1/4)			4
Hodnota věcného břemene		- 506 760,-	Kč

**Celková hodnota věcného břemene činí:  
506 760,- Kč (zaokrouhleno)**



## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžků s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Rodinný dům, k.ú. Třebeš, okres Hradec Králové

Rodinný dům č.p. 190 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 806 m<sup>2</sup>. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-14180/2018-602), právní účinky zápisu ke dni 27.12.2018.

Kupní CENA: 6 300 000,- Kč

#### 2) Rodinný dům, k.ú. Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové

Rodinný dům č.p. 1031 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 703 m<sup>2</sup>. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-10936/2019-602), právní účinky zápisu ke dni 3.10.2019.

Kupní CENA: 6 550 000,- Kč

#### 3) Rodinný dům, k.ú. Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové

Rodinný dům č.p. 802 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 765 m<sup>2</sup>. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-399/2020-602), právní účinky zápisu ke dni 16.1.2020.

Kupní CENA: 6 500 000,- Kč

### Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Třebeš, okres Hradec Králové</b>	
Výchozí cena (VC):	6 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,78
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,03
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>příslušenství</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	7 841 672,89 Kč
Váha (V):	1,0

<b>2) Rodinný dům, k.ú. Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové</b>	
Výchozí cena (VC):	6 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,86
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>příslušenství</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	8 017 135,86 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové</b>	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,89
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>příslušenství</sub> :	0,90
Jednotková cena (JC):	7 728 434,69 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}})$$

Minimální jednotková cena:	7 728 434,69 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	7 862 414,48 Kč
Maximální jednotková cena:	8 017 135,86 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	7 860 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	7 860 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	1 965 000,- Kč

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>			<b>= 1 572 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno, bez  
zohlednění váznoucích práv a závad):**

**1 570 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

**D. ZÁVĚR**

Na základě usnesení, 23.9.2020, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 402/20-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 503** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nový Hradec Králové, č.p. 454, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 503) a pozemku **p.č. 516/13** - zahrada, vše v k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

**REKAPITULACE**

<b>Cena věcných práv podle cenového předpisu</b>	<b>-506 760,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění věcných práv a závad)</b>	<b>1 570 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva věcná (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady věcné (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 506 760,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 570 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jedenmilionpětsetšedesát tisíC Kč**

**1 063 240,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jedenmilionšedesáttřítisícdvěstěčtyřicet Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 9.3.2021

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie Smlouvy RV 631/1989



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 9.3.2021

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)