

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3320a/2026

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - rodinný dům č.p. 21 na adrese Krouna 21, 539 43 Krouna, Česko, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 87, k.ú. a obec Krouna.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 26.3.2026.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalec: Ing. Jiří Šnejdr
Bozděchova 655/5
500 02 Hradec Králové

Zadavatel: Byty Krouna s.r.o., IČ: 21180211, pan Ing. Vojtěch Matějka
Ječná 550/1, 120 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové 16.4.2026

Výtisk č. 1 2 3

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit současnou cenu nemovité věci.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovit současnou cenu nemovité věci pro účely nebankovního financování.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.3.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- I. oceňovací vyhláška
- II. výpis z katastru nemovitostí
- III. katastrální mapa a územní plán
- IV. skutečnosti sdělené objednatelem znaleckého posudku
- V. archiv znalce
- VI. realitní servery
- VII. částečná projektová dokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 21, k.ú. Krouna
 Adresa předmětu ocenění: Krouna 21
 539 43 Krouna
 LV: 87
 Kraj: Pardubický
 Okres: Chrudim
 Obec: Krouna
 Katastrální území: Krouna
 Počet obyvatel: 1 395
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{755,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou dle evidence katastru nemovitostí žádná omezení vlastnických práv.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům č.p. 21 na adrese Krouna 21, 539 43 Krouna, Česko, včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 87, k.ú. a obec Krouna.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 21
2. Ocenění venkovních úprav
3. Pozemek p.č. st. 184, zastavěná plocha a nádvoří
4. Pozemek p.č. 399, zahrada
5. Pozemek p.č. 400, zahrada
6. Pozemek p.č. 401/1, zahrada
7. Pozemek p.č. 3266/5, ostatní plocha
8. Pozemek p.č. 3267/5, ostatní plocha
9. Pozemek p.č. 3509/1, vodní plocha
10. Pozemek p.č. 3509/3, vodní plocha
11. Pozemek p.č. 3509/4, vodní plocha

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,749}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,061}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,795$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,103$

1. Rodinný dům č.p. 21

včetně součástí a příslušenství

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel

Základní cena ZC (příloha č. 24):

3 455,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	=	24,21 m ²
1. NP:	=	158,30 m ²
2. NP:	=	156,59 m ²
3. NP:	=	39,76 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	24,21 m ²	2,25 m
1. NP:	158,30 m ²	2,45 m
2. NP:	156,59 m ²	2,45 m
3. NP:	39,76 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

suterén:	(24,21)*(2,25)	=	54,47 m ³
1. NP:	(158,30)*(2,45)	=	387,84 m ³
2. NP:	(156,59)*(2,45)	=	383,65 m ³
3. NP:	(39,76)*(2,45)	=	97,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	923,37 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 158,30 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 378,86 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,39

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
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, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,000 = \mathbf{0,910}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,455,- \text{ Kč/m}^3 * 0,910 = 3\,144,05 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 923,37 \text{ m}^3 * 3\,144,05 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,061 = 3\,203\,420,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	3 203 420,33 Kč
Rodinný dům č.p. 21 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 203 420,33 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Rodinný dům č.p. 21 - cena	=	3 203 420,33 Kč

2. Ocenění venkovních úprav

přípojky IS, oplocení, zpevněné plochy, zeleň, apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb **3 203 420,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	3 203 420,00
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Ocenění venkovních úprav - cena = 160 171,- Kč

3. Pozemek p.č. st. 184, zastavěná plocha a nádvoří

včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 184	318	832,77	264 820,86
Stavební pozemek - celkem			318		264 820,86

Pozemek p.č. st. 184, zastavěná plocha a nádvoří - cena celkem = 264 820,86 Kč

4. Pozemek p.č. 399, zahrada
včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	399	471	832,77	392 234,67
Stavební pozemek - celkem				471	392 234,67

Pozemek p.č. 399, zahrada - cena celkem = **392 234,67 Kč**

5. Pozemek p.č. 400, zahrada

včetně součástí a příslušenství

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$ Index polohy pozemku $I_P = 1,061$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		755,-	1,103		832,77
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	400	223	832,77	185 707,71
Stavební pozemek - celkem			223		185 707,71

Pozemek p.č. 400, zahrada - cena celkem = **185 707,71 Kč**

6. Pozemek p.č. 401/1, zahrada včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,040 \cdot 1,000 \cdot 1,061 = 1,103$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	401/1	56	832,77	46 635,12
Stavební pozemek - celkem			56		46 635,12

Pozemek p.č. 401/1, zahrada - cena celkem = 46 635,12 Kč

7. Pozemek p.č. 3266/5, ostatní plocha včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3266/5	102	832,77	84 942,54
Stavební pozemek - celkem			102		84 942,54

Pozemek p.č. 3266/5, ostatní plocha - cena celkem = **84 942,54 Kč**

8. Pozemek p.č. 3267/5, ostatní plocha
včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek		
§ 4 odst. 1	755,-	1,103
		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3267/5	14	832,77	11 658,78
Stavební pozemek - celkem			14		11 658,78

Pozemek p.č. 3267/5, ostatní plocha - cena celkem = 11 658,78 Kč

9. Pozemek p.č. 3509/1, vodní plocha

včetně součástí a příslušenství

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vodní plocha	3509/1	126	832,77	104 929,02
Stavební pozemek - celkem			126		104 929,02

Pozemek p.č. 3509/1, vodní plocha - cena celkem = 104 929,02 Kč

10. Pozemek p.č. 3509/3, vodní plocha

včetně součástí a příslušenství

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$ Index polohy pozemku $I_P = 1,061$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vodní plocha	3509/3	39	832,77	32 478,03
Stavební pozemek - celkem				39	32 478,03

Pozemek p.č. 3509/3, vodní plocha - cena celkem = **32 478,03 Kč**

11. Pozemek p.č. 3509/4, vodní plocha

včetně součástí a příslušenství

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$ Index polohy pozemku $I_P = 1,061$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,061 = 1,103$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	755,-	1,103		832,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vodní plocha	3509/4	16	832,77	13 324,32
Stavební pozemek - celkem					13 324,32

Pozemek p.č. 3509/4, vodní plocha - cena celkem = **13 324,32 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 21	3 203 420,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav	160 171,- Kč
3. Pozemek p.č. st. 184, zastavěná plocha a nádvoří	264 821,- Kč
4. Pozemek p.č. 399, zahrada	392 235,- Kč
5. Pozemek p.č. 400, zahrada	185 708,- Kč
6. Pozemek p.č. 401/1, zahrada	46 635,- Kč
7. Pozemek p.č. 3266/5, ostatní plocha	84 943,- Kč
8. Pozemek p.č. 3267/5, ostatní plocha	11 659,- Kč
9. Pozemek p.č. 3509/1, vodní plocha	104 929,- Kč
10. Pozemek p.č. 3509/3, vodní plocha	32 478,- Kč
11. Pozemek p.č. 3509/4, vodní plocha	13 324,- Kč

Cena - celkem:

4 500 323,- Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 500 320,- Kč

slovy: Čtyři miliony pět set tisíc tři sta dvacet Kč

V Hradci Králové 16.4.2026



Ing. Jiří Šnejdr
Bozděchova 655/5
500 02 Hradec Králové

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor - stavebnictví - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor - ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:87

Katastrální území:Krouna [675075]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Byty Krouna s.r.o., Ječná 550/1, Nové Město, 12000 Praha 2	2/3
Kotal Lukáš, č. p. 21, 53943 Krouna	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
st. 184; součástí pozemku je stavba
399
100
101/1
266/5
267/5
509/1
509/3
509/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

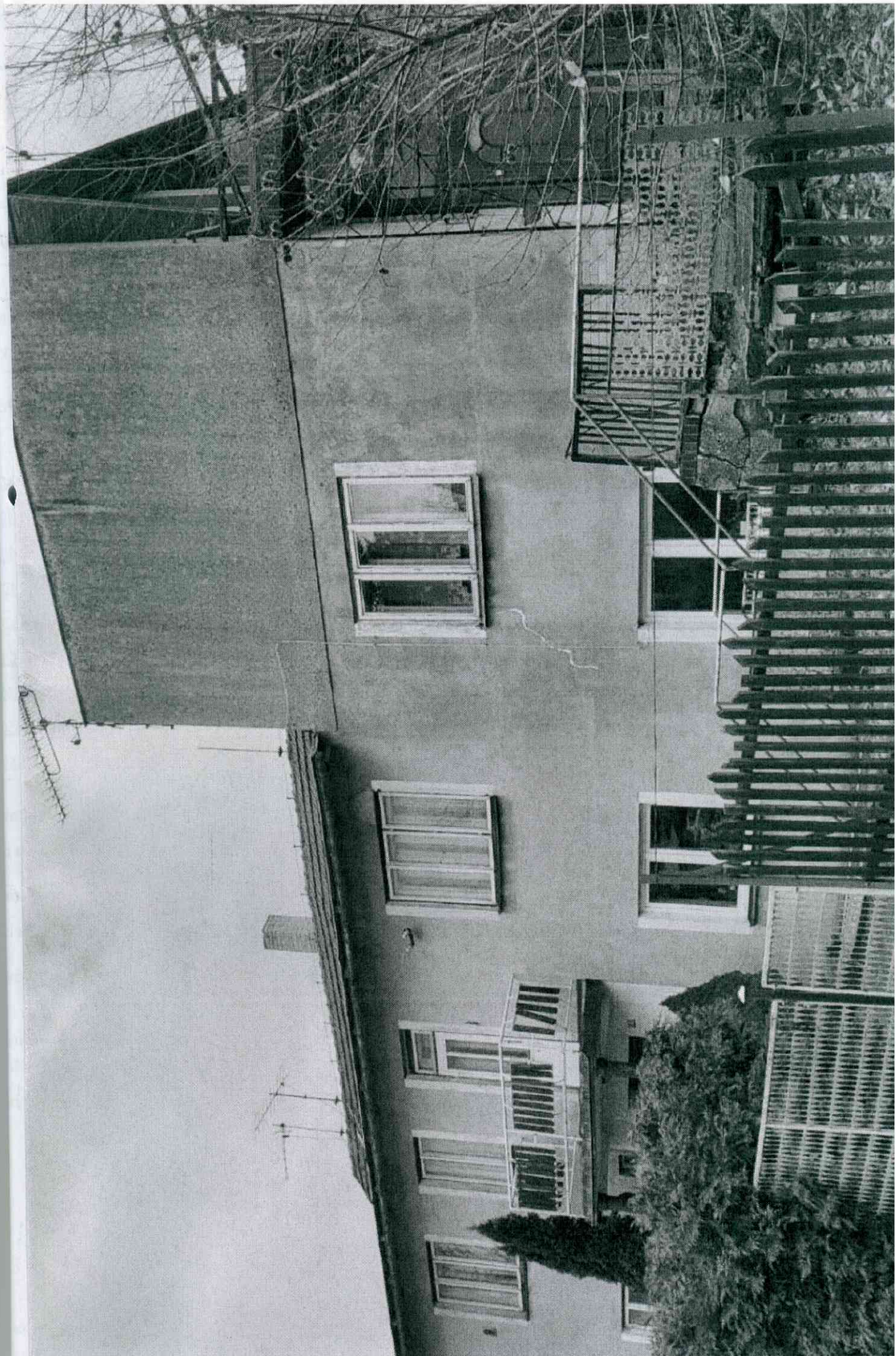
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.03.2026 13:40.



11



11

11