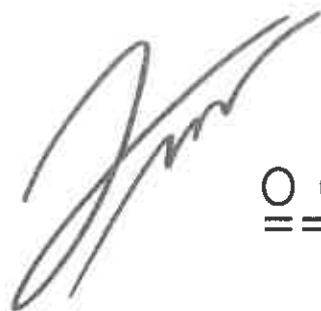




OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 52/5042/2026

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681/2
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Mgr. Bohumil Brychta
se sídlem Nádražní ulice č.p. 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Předmět :

ocenění nemovitých věcí - stavební parcely číslo 679, jejíž součástí je objekt rodinného domu, číslo popisné 209, s objektem zděné stavby garáže, s venkovními úpravami, s příslušenstvím a s pozemkovou parcelou číslo 917/15 s trvalými porosty, v katastrálním území Plácky, obci Hradec Králové, kraj Královéhradecký

Účel posudku : Stanovení zjištěné i určené obvyklé ceny nemovitých věcí

Číslo : 1/3

Oceněno ke dni : 28.dubna 2026

Místo, datum : v Hradci Králové, dne 30.dubna 2026

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Celkem posudek obsahuje 65 stran a 6 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceňovací úkol - zadání objednatele:

=====

provedení ocenění stavební parcely číslo 679, jejíž součástí je objekt rodinného domu, číslo popisné 209, s objektem zděné stavby garáže a s pozemkovou parcelou číslo 917/15, v katastrálním území Plácky, obci Hradec Králové, kraj Královéhradecký, "cenou zjištěnou" i "cenou obvyklou," tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství, případně jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb.
o oceňování majetku;

ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č.188/2019, č.488/2020, č.424/2021 Sb., číslo 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb. a 523/2025 Sb., s účinností od 1.1.2026.

Podklady pro vypracování posudku:

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:

=====

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 věci a určí se porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

=====

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav,

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

- =====
- K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.
 - K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.
 - K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnávaným.
 - K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.
 - K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.

- K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.
- K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

=====

celková průměrná jednotková cena za 1 m² oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí požadovaných nebo zaplacených za 1 m² oceňované plochy. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako podíl jednotkové ceny (po redukci na pramen) a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovité věci, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky,
- technický, konstrukční a stavební stav objektů,
- místní poloha,
- velikost pozemků,
- využitelnost staveb,
- ekonomické výsledky vlastníka nemovitostí,
- energetická náročnost prostorů,
- náklady na provoz objektů,
- nejlepší využití nemovitého majetku,
- obecné podmínky v dané lokalitě,
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí,
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku,
- srovnání poptávkových a nabídkových cen obdobných nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Místopis:

=====

oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území města Hradce Králové, v místní části Plácky, mezi ucelenou zástavbou samostatně stojících objektů rodinných domů a jsou přímo přístupné z místní veřejné asfaltové komunikace v Dědkově ulici.

Nemovitě věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt zděné stavby rodinného domu, číslo popisné 209, s jedním částečným podzemním podlažím, se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou, na stavební parcele číslo 679,
- objekt zděné stavby garáže u rodinného domu, bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím, pod nízkou pultovou střechou, na stavební parcele číslo 679,
- stavební parcela číslo 679, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 230 m²,
- pozemková parcela číslo 917/15, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 527 m²,
- studna kopaná,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

oceňované nemovitě věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 8360 pro katastrální území Plácky, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký.

Objekt zděné stavby rodinného domu, číslo popisné 209, na stavební parcele číslo 679, byl postaven v roce 1959 jako jednopodlažní objekt, v roce 1980 byla provedena nástavba druhého obytného nadzemního podlaží a objekt byl přestavěn do současného stavebně technického stavu. V roce 2012 byla provedena rekonstrukce vnitřních prostor objektu do nynější podoby.

Objekt zděné stavby garáže byl k objektu rodinného domu přistavěn v roce 1980, na stavební parcele číslo 679;

b) přípojky:

=====

- funkční napojení z inženýrských sítí na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku z vlastní kopané studny, kanalizační přípojku a plynovodní přípojku,

c) příslušenství:

=====

- venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí; elektrická přípojka, vodovodní přípojka z vlastní studny, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka), zděný pilíř HUP, ocelová plotová branka, ocelová vrata s elektrickým pohonem, oplocení do ulice z ocelových plotových rámců na ocelových sloupcích a na betonové prefabrikované podezdívce, zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby, zpevněná plocha z betonových dlaždic 30 x 30 cm, zpevněná plocha betonová monolitická, betonové obrubníky, dřevěná zahradní pergola, ocelové sušáky na prádlo ve tvaru písmene "T," skleník,

d) součásti:

=====

- trvalé ovocné porosty; (jabloně, třešeň, meruňka),
- trvalé okrasné porosty; (rhododendron, buxus, mahon, smrk stříbrný, živý plot z thují stromkových, růže záhonové, bříza, modřín, azalka thuje stromková),
- studna kopaná; 3,2 m hluboká s osazeným čerpadlem v objektu rodinného domu,

e) inženýrské sítě:

=====

- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:

=====

- + standardní stavebně technický stav objektu,
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě,
- jeden plně využitelný bytový prostor,
- ve 2. nadzemním podlaží chybí kuchyň a koupelna,
- nemovité věci ve spoluvlastnictví,

g) nájemní vztahy:

=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:

=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci finančně jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání stavebního objektu rodinného domu a jsou tak jeho součástí; (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění a ohřevu teplé vody, sporák, předměty ostatních konstrukcí).

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 8360 pro katastrální území Plácky, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký evidováni:

- pan Miloš Moller, datum narození 30.1.1949, trvale bytem Dědkova ulice, číslo popisné 209/9, Plácky, PSČ 503 01, Hradec Králové;
vlastnickým podílem 1/2
- a
- firma SV majetková, společnost s ručením omezeným, se sídlem Rybova ulice, číslo popisné 1905/25, Nový Hradec Králové, PSČ 500 09, Hradec Králové,
IČ: 06 54 18 10;
vlastnickým podílem 1/2.

3.3 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora; číslo jednací: 194 EX 85/26, ze dne 1.4.2026.

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C, vložka 43533, pořízený dne 28.4.2026 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Plácky, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 8360, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 28.4.2026.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Plácky, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 28.4.2026, z mapových listů DKM.

Podklady k nemovitostem z evidence stavebních objektů RÚIAN.

Polohová mapa města Hradce Králové, místní části Plácky a ulice Dědkova.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 28.4.2026 na místě samém.

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je

- 1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 209
- 2) Prostory v 1. PP rodinného domu, č.p. 209
- 3) Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 209
- 4) Prostory ve 2. NP rodinného domu, č.p. 209
- 5) Zděná stavba garáže, na stavební parcele číslo 679
- 6) Stavební parcela číslo 679 - zastavěná plocha
- 7) Pozemková parcela číslo 917/15 - zahrada
- 8) Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
- 9) Studna kopaná
- 10) Ovocné dřeviny a okrasné rostliny



4.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 209

Oceněno podle par. 35 vyhlášky.



4.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, číslo popisné 209. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, zapuštěným v hloubce 1,64 m pod úroveň okolního terénu, se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1959 na stavební parcele číslo 679 jako jednopodlažní stavba. V roce 1980 byla provedena nástavba druhého nadzemního obytného podlaží. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu z jednotlivých roků výstavby, konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu z roku 1980 a dále byla v roce 2012 provedena rekonstrukce vnitřních prostor objektu do nynějšího stavu a podoby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: předsíň, chodba, kuchyňský kout, jídelna, obývací pokoj, ložnice, koupelna s rohovou vanou, WC,
- 2. NP: předsíň, ložnice, pokoj 1, pokoj 2, WC, spíž, šatna,
- podkroví: volný půdní prostor pod konstrukcí krovu.

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plných pálených cihel a tvárnic. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovnými podhledy. Krov je dřevěný trámový. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Střešní krytina je z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké štukové. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká, ze škrábaného břízlitu. Venkovní obklad je proveden z kabřince. Vnitřní obklady jsou provedeny pouze v prostoru prvního nadzemního podlaží z bělninových obkladaček v prostoru kuchyně, v koupelně včetně obložení vany, dále jsou v objektu provedeny dřevěné palubkové obklady. Schody jsou teracové, zábradlí je osazeno dřevěné, s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené a shrnovací. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná, Euro. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné parketové a betonové s nášlapnými vrstvami z PVC, dále jsou podlahy betonové s nášlapnými vrstvami s keramickou dlažbou a teracové. Vytápění je zajištěno z osazeného plynového kotle, v místnostech prvního nadzemního podlaží jsou ocelové deskové radiátory, v místnostech druhého nadzemního podlaží jsou ocelové žebrové radiátory. Elektroinstalace je v objektu provedena na 230 V i 400 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody, v prostorách nadzemních podlaží v původním ocelovém potrubí, přívod a rozvod v prvním podzemním podlaží je proveden v plastovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je standardní, v plastovém potrubí. V kuchyni je osazený plynový sporák. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo a plastová rohová vana. WC jsou osazena standardní splachovací. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu provedeno odvětrávání části vnitřních prostor a je namontovaná vestavěná skříň.

Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné běžné údržbě.

4.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111

SKP: 46.21.11

Typ: D

Charakteristika: podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími

Druh konstrukce: Zděná

4.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$((8,18*1,13)+(1,66*1,07)+(1,01*0,97)+(2,79*2,57)+(2,89*2,72)-(1,48*1,04)+(5,27*1,05)+(1,04*0,56)+(1,10*1,09))*1,64$	=	53.80 m ³
Vrchní stavba	$(9,31*9,25*6,97)+(2,96*1,73*3,51)+(5,03*2,50*6,30)$	=	697.44 m ³
Zastřešení	$(9,31*9,25*2,36/2)+(5,03*2,50*0,98/2)$	=	107.78 m ³
celkem =			859.02 m ³

4.1.4 Podlažnost

Označení	Rozměry zastavěné plochy	
	Zastavěná plocha	
1.NP - přízemí	$(12,02*7,14)+(2,91*1,35)$	89.75 m ²
1.NP - přízemí	$(9,31*9,25)+(2,96*1,73)+(5,03*2,50)$	103.81 m ²
2.NP - 1. patro	$(9,31*9,25)+(5,03*2,50)$	98.69 m ²

Celkem: žádné podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 97.42 m².

4.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$

Pol.	Konstrukce a vybavení	Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací	standard	0.04300	100%	
2.	Svislé konstrukce	standard	0.24300	48,68%	
		standard	0.24300	51,32%	
3.	Stropy	standard	0.09300	65%	
		standard	0.09300	35%	
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0.04200	100%	

5.	Krytiny střech			
	standard	0.03000	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	standard	0.00700	100%	
7.	Vnitřní omítky			
	standard	0.06400	51,32%	
	standard	0.06400	48,68%	
8.	Fasádní omítky			
	standard	0.03300	100%	
9.	Vnější obklady			
	standard	0.00400	100%	
10.	Vnitřní obklady			
	standard	0.02400	100%	
11.	Schody			
	standard	0.03900	100%	
12.	Dveře			
	standard	0.03400	100%	
13.	Okna			
	standard	0.05300	100%	
14.	Podlahy obytných místností			
	standard	0.02300	50%	
	standard	0.02300	50%	
15.	Podlahy ostatních místností			
	standard	0.01400	100%	
16.	Vytápění			
	standard	0.04200	80%	
	standard	0.04200	20%	
17.	Elektroinstalace			
	standard	0.04000	48,68%	
	standard	0.04000	51,32%	
18.	Bleskosvod			
	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
19.	Rozvod vody			
	standard	0.02800	80%	
	standard	0.02800	20%	
20.	Zdroj teplé vody			
	standard	0.01600	100%	
21.	Instalace plynu			
	standard	0.00500	100%	
22.	Kanalizace			
	standard	0.02900	100%	
23.	Vybavení kuchyní			
	standard	0.00500	100%	
24.	Vnitřní hygienické vybavení			
	nadstandard	0.05000	100%	0.05
25.	Záchod			
	standard	0.00400	100%	
26.	Ostatní			
	standard	0.03000	100%	

0.04074

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.04074) = 1.0215$$

4.1.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací					
	67	150	0.06950	100%		3.1043%
2.	Svislé konstrukce					
	67	150	0.10627	48,68%		4.7467%
	46	108	0.11203	51,32%		4.7716%
3.	Stropy					
	67	150	0.05345	65%		2.3874%
	46	108	0.02878	35%		1.2258%
4.	Zastřešení mimo krytinu					
	67	150	0.05090	100%		2.2735%
5.	Krytiny střech					
	46	80	0.03133	100%		1.8015%
6.	Klempířské konstrukce					
	46	60	0.00783	100%		0.6003%
7.	Vnitřní omítky					
	67	100	0.03115	51,32%		2.087%
	46	80	0.02954	48,68%		1.6985%
8.	Fasádní omítky					
	46	60	0.03035	100%		2.3268%
9.	Vnější obklady					
	46	50	0.00392	100%		0.3606%
10.	Vnitřní obklady					
	14	50	0.02252	100%		0.6306%
11.	Schody					
	46	108	0.02349	100%		1.0005%
12.	Dveře					
	46	80	0.03230	100%		1.8572%
13.	Okna					
	14	80	0.05090	100%		0.8907%
14.	Podlahy obytných místností					
	67	100	0.01077	50%		0.7216%
	46	80	0.01077	50%		0.6193%
15.	Podlahy ostatních místností					
	46	80	0.01077	100%		0.6193%
16.	Vytápění					
	46	50	0.03446	80%		3.1703%
	14	50	0.00861	20%		0.2411%
17.	Elektroinstalace					
	67	70	0.01954	48,68%		1.8703%
	46	70	0.02060	51,32%		1.3537%
18.	Bleskosvod					
			0.00000	100%		
19.	Rozvod vody					
	46	60	0.02349	80%		1.8009%
	14	50	0.00587	20%		0.1644%

20.	Zdroj teplé vody				
14	30	0.01762	100%	0.8223%	
21.	Instalace plynu				
14	50	0.00489	100%	0.1369%	
22.	Kanalizace				
46	60	0.02741	100%	2.1014%	
23.	Vybavení kuchyní				
14	30	0.00489	100%	0.2282%	
24.	Vnitřní hygienické vybavení				
14	60	0.07688	100%	1.7939%	
25.	Záchod				
14	60	0.00392	100%	0.0915%	
26.	Ostatní				
14	50	0.03525	100%	0.987%	
				<hr/>	
				48.4853%	

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 48.4853\%$.

4.1.7 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.31

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.31) \times 1 = 1.310$$

4.1.8 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, byd1.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.33

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + 0.33) \times 1 = 1.330$$

4.1.9 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	3	D
Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota větší než 2		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 292,25 m ² / zastavěná plocha 1.NP 103,81 m ² = podlažnost 2,82		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední , etážové , dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.6503
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.665+0.1 pro stáří 67 let)		
Celkem *		0.10

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.10) \times 0.6503 = 0.715$$

4.1.10 Výpočet ceny objektu (podle par. 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	6.377,-
Iv: index konstrukce a vybavení	x	0.715
It: index trhu	x	1.310
Ip: index polohy	x	1.330

Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	7.944,08
Cena za celý obestavěný prostor	859.02 m ³ = Kč	6.824.127,02

Objekt rodinného domu, číslo popisné 209

Cena celkem Kč 6.824.124,-

4.2 Prostory v 1. PP rodinného domu, č.p. 209

4.2.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

- 1. PP: sklepní prostory	32,81 m ² ,
- užitná plocha 1. PP celkem:	32,81 m ² .

4.2.2 Výměry prostor přepočtené

1. PP

suterén	((8,18*1,13)+(1,66*1,07)+(1,01*0,97)+(2,79*2,57)+(2,89*2,72)-(1,48*1,04)+(5,27*1,05)+(1,04*0,56)+(1,10*1,09))*0,80	=	26.24 m ²
	celkem =		26.24 m ²

4.3 Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 209

4.3.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

- 1. NP: předsíň	6,96 m ² ,
chodba	8,59 m ² ,
kuchyňský kout	5,01 m ² ,
jídelna	14,37 m ² ,
obývací pokoj	16,57 m ² ,
ložnice	14,54 m ² ,
koupelna	4,35 m ² ,
WC	1,37 m ² ,

- užitná plocha 1. NP celkem:	71,76 m ² .
=====	

4.3.2 Výměry prostor

1. NP

předsíň	$(4,48 \cdot 1,15) + (1,55 \cdot 1,05) + (0,79 \cdot 0,23)$	=	6,96 m ²
chodba	$(2,17 \cdot 0,97) + (4,97 \cdot 1,11) + (1,00 \cdot 0,97)$	=	8,59 m ²
kuchyňský kout	$(2,82 \cdot 1,54) + (1,70 \cdot 0,39)$	=	5,01 m ²
jídelna	$(4,09 \cdot 3,45) + (1,16 \cdot 0,22)$	=	14,37 m ²
obývací pokoj	$(4,32 \cdot 3,74) + (1,03 \cdot 0,40)$	=	16,57 m ²
ložnice	$(3,80 \cdot 3,74) + (0,87 \cdot 0,38)$	=	14,54 m ²
koupelna	$2,88 \cdot 1,51$	=	4,35 m ²
WC	$1,30 \cdot 1,05$	=	1,37 m ²
celkem =			71,76 m ²
=====			

1. NP

Předsíň



1. nadzemní podlaží

Jídelna

Obývací pokoj



1. nadzemní podlaží

Koupelna

VC



1. nadzemní podlaží

Ložnice

Schodiště



4.4 Prostory ve 2. NP rodinného domu, č.p. 209

4.4.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

- 2. NP:	předsíň	7,28 m ² ,
	ložnice	14,13 m ² ,
	pokoj 1	20,92 m ² ,
	pokoj 2	11,40 m ² ,
	WC	1,34 m ² ,
	spíž	4,47 m ² ,
	šatna	5,28 m ² ,

- užitná plocha 2. NP celkem:		64,82 m ² .
=====		

4.4.2 Výměry prostor

2. NP

předsíň	$(4,84 \cdot 1,17) + (1,54 \cdot 1,05)$	=	7.28 m ²
ložnice	$4,12 \cdot 3,43$	=	14.13 m ²
pokoj 1	$5,35 \cdot 3,91$	=	20.92 m ²
pokoj 2	$3,89 \cdot 2,93$	=	11.40 m ²
WC	$1,30 \cdot 1,03$	=	1.34 m ²
spíž	$2,85 \cdot 1,57$	=	4.47 m ²
šatna	$(2,86 \cdot 1,61) + (1,70 \cdot 0,40)$	=	5.28 m ²
			=====
celkem =			64.82 m ²
			=====

Schodiště do

2. NP



2. nadzemní podlaží

Předsíň

Dětský pokoj



2. nadzemní podlaží

Ložnice

Pokoj



2. nadzemní podlaží

WC

Stavebně nedokončený prostor koupelny



4.5 Zděná stavba garáže, na stavební parcele číslo 679

Oceněno podle par. 37 vyhlášky.

4.5.1 Popis

Předmětem ocenění je zděný objekt garáže. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou. Objekt je postaven v roce 1980 na stavební parcele číslo 679, jako garáž s jedním stáním, následně byla rozšířena o druhé stání za sebou stojících osobních automobilů. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby.



Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: garážová stání pro dva za sebou stojící osobní automobily.

Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako betonové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plynosilikátových tvárnic. Stropní konstrukce je provedena s rovným podhledem. Střecha je nízká pultová. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu tvoří dvouvrstvé hladké vápenné omítky. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, ze škrábaného břizolitu. Venkovní obklad je proveden z kabřince. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny kovové plné. Vrata jsou osazena sekční, plastová plná. Okno je osazeno dřevěné zdvojené. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 230 V i 400 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné základní údržbě.

4.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1
Charakteristika: nepodsklepené, nebo podsklepené do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.5.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	$(5,98 \cdot 2,89 \cdot 2,70) + (4,82 \cdot 3,38 \cdot 2,60)$	=	89.02 m ³
Zastřešení	$(5,98 \cdot 2,89 \cdot 0,16/2) + (4,82 \cdot 3,38 \cdot 0,16/2)$	=	2.69 m ³
		celkem =	91.71 m ³

4.5.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce $B/C \cdot 100 \cdot A$
1.	Základy	46	100	0.06200	100%	2.852%

2.	Obvodové stěny				
	46	80	0.30100	100%	17.3075%
3.	Stropy				
	46	80	0.26200	100%	15.065%
4.	Krov				
			0.00000	100%	
5.	Krytina				
	46	60	0.05700	100%	4.37%
6.	Klempířské konstrukce				
	46	60	0.02900	100%	2.2233%
7.	Úprava povrchů				
	46	60	0.04800	100%	3.68%
8.	Dveře				
	46	80	0.02700	100%	1.5525%
9.	Okna				
	46	80	0.01400	100%	0.805%
10.	Vrata				
	46	60	0.06800	100%	5.2133%
11.	Podlahy				
	46	60	0.07200	100%	5.52%
12.	Elektroinstalace				
	46	60	0.06000	100%	4.60%
					63.1887%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 63.1887\%$.

4.5.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek s právem stavby	2	-0.02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.00) \times 1 = 1.000$$

4.5.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.80
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	3	0.02
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.8 = 0.848$$

4.5.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	2	0.00
Samostatně stojící		
2. Konstrukce	3	0.10
Obvod. zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm		
3. Technické vybavení	3	0.00
El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem		
4. Příslušenství - venk. úpravy	3	0.00
Bez výrazného vlivu na cenu		
5. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
6. Stavebně- technický stav	2	0.8700
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.77+0.1 pro stáří 46 let)		
Celkem *		0.10

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + 0.10) \times 0.87 = 0.957$$

4.5.8 Výpočet ceny objektu (podle par. 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	9.939,-
Iv: index konstrukce a vybavení	x	0.957
It: index trhu	x	1.000
Ip: index polohy	x	0.848
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	8.065,90
Cena za celý obestavěný prostor	91.71 m ³ = Kč	739.723,33

Zděná stavba garáže, na stavební parcele číslo 679

Cena celkem Kč 739.724,-

4.6 Stavební parcela číslo 679 - zastavěná plocha

Oceněno podle par. 3 vyhlášky.

4.6.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 230 = 230,00 m²

4.6.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.6.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

4.6.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

4.6.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	8.320,-
Index cenového porovnání	x	1.0400
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.010 \times 1.030$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.652,80
Cena za celou výměru 230.00 m ²	= Kč	1.990.144,-

Stavební parcela číslo 679 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 1.990.144,-

4.7 Pozemková parcela číslo 917/15 - zahrada

Oceněno podle par. 3 vyhlášky.

4.7.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 527 = 527.00 m²

4.7.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.7.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

4.7.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, byd1.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

Zahrada



4.7.5 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	8.320,-
Index cenového porovnání	x	1.0400
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.010 x 1.030		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.652,80
Cena za celou výměru 527.00 m ²	= Kč	4.560.025,60
Pozemková parcela číslo 917/15 - zahrada		
	Cena celkem Kč	4.560.026,-
=====		

4.8 Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Oceněno podle par. 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 19.1.



4.8.1 Popis

Předmětem ocenění je skleník na pozemkové parcele.

4.8.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 2,97*2,51 = 7.45 m²

4.8.3 Opotřebení stavby

Při stáří 14 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 46.6667%.

4.8.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		

4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.05

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

4.8.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

4.8.6 Výpočet ceny objektu (podle par. 18 vyhlášky)

Cena za	7.45 m ²	x	2.050,- Kč/m ²	= Kč	15.272,50
CZCC:	1271				
SKP:	46.39.99				
Koeficienty:					
K ₅ :	koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x			1.1200
K _i :	změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x			3.2100
pp:	koeficient dle trhu a polohy	x			0.9790
pp = It x Ip = 0.950 x 1.030					
<hr/>					
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč			53.754,63
Cena stavby bez opotřebení		= Kč			53.754,63
Snížení ceny za opotřebení 46.6667%		- Kč			25.085,51
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč			28.669,12
<hr/>					
Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy					
Cena celkem Kč					28.669,-
=====					

4.9 Studna kopaná

Oceněno podle par. 19, přílohy č.16 vyhlášky.

4.9.1 Popis

Předmětem ocenění je kopaná studna na pozemkové parcele.

4.9.2 Opotřebení stavby

Při stáří 67 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 67%.

4.9.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.05

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

4.9.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nížší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

4.9.5 Výpočet ceny studny (podle par. 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 118.00 cm:			
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m x	3.20 m = Kč	6.240,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m x	0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m x	0.00 m = Kč	0,-
<hr/>			
Cena za celou hloubku		3.20 m = Kč	6.240,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za	9.480,- = Kč		9.480,-

Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	15.720,-
Koeficient polohový K_5 (dle přílohy č.20)	x	1.1200
K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	3.5780
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	0.9790
pp = $I_t \times I_p = 0.950 \times 1.030$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	61.672,79
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	61.672,79
Snížení ceny za opotřebení 67%	- Kč	41.320,77
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	20.352,02

Studna kopaná

Cena celkem Kč 20.352,-

4.10 Ovocné dřeviny a okrasné rostliny

Oceněno podle par. 47 vyhlášky.

4.10.1 Popis

* součásti:	- trvalé ovocné porosty; (jabloně, třešně, meruňka),
=====	- trvalé okrasné porosty; (rhododendron, buxus, mahon, smrk stříbrný, živý plot z thují stromkových, růže záhonové, bříza, modřín, azalka thuje stromková).

4.10.2 Dílčí výměry porostu

Pokryvná plocha 160 = 160.00 m²

4.10.3 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební parcela číslo 679 - zastavěná plocha	230.00	1990144.00
2.	Pozemková parcela číslo 917/15 - zahrada	527.00	4560026.00
Celková výměra a cena		757.00	6550170.00

Jednotková cena pozemků = 6550170.00 / 757.00 = 8652.8005

4.10.4 Výpočet ceny porostů (par. 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (160.00 m ² x 8.652,80 Kč/m ²)	= Kč	1.384.448,08
Podíl ve výši 6,5 % ze zjištěné ceny	= Kč	89.989,13

Ovocné dřeviny a okrasné rostliny

Cena celkem Kč 89.989,-

5. REKAPITULACE zjištěné ceny

1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 209	Kč	6.824.124,-
2) Prostory v 1. PP rodinného domu, č.p. 209		
3) Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 209		
4) Prostory ve 2. NP rodinného domu, č.p. 209		
5) Zděná stavba garáže, na stavební parcele číslo 679	Kč	739.724,-
6) Stavební parcela číslo 679 - zastavěná plocha	Kč	1.990.144,-
7) Pozemková parcela číslo 917/15 - zahrada	Kč	4.560.026,-
8) Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	Kč	28.669,-
9) Studna kopaná	Kč	20.352,-
10) Ovocné dřeviny a okrasné rostliny	Kč	89.989,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena nemovitostí	Kč	14.253.028,-
Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky	Kč	14.253.030,-
=====		

Slovy: Čtrnáctmilionůdvěstěpadesáttřitisícetřicet Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí je částečně vyšší, než cena obvyklá, stanovená porovnávacím způsobem. Důvodem rozdílu cen jsou především vysoké základní ceny pozemků, neboť s ohledem na výměru parcel je cena pozemků téměř obdobná, jako cena staveb bez příslušenství a cena obvyklá je i při současné situaci na trhu s nemovitými věcmi a nyníjším vysokým kupním cenám způsobeným poptávkou nemovitostí na realitním trhu a počtem nabízených nemovitostí v daném případě nižší, než cena zjištěná.



5.1 Interpretace výsledků analýzy

REPORT

Určení obvyklé ceny nemovitosti porovnáním

Porovnávání kupních cen
z listovního katastru nemovitostí
s aktuálními daty z rámci
celé ČR

Octopus Pro

REPORT
CenovaMapa.cz



DOMY

OBVYKLÁ CENA

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena obvyklá cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Rodinný dům**
Poskytnutí: **Na prodej**
Podlahová plocha: **193 m²**

Filtry výběru:

Konstr. stavby: **Zděná** Plocha (m²): **193,04**
Stáří domu: **10 let a více** Počet podlaží: **1 PP, 2 NP**
Počet jednotek: **1** Stav domu: **Standard**

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: **209/9**
Ulice: **Dědkova**
Část obce: **Plácky**
Obec: **Hradec Králové**

Okres: **Hradec Králové**
KÚ: **Plácky (721204)**
GPS: **Lat: 50.230723**
Lon: 15.818978

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
12 338 490 Kč

63 930 Kč/m²

Obvyklá cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří dat: **12 měsíců**
Statistické parametry:

Průměr: **63 930** Kč/m²
Medián: **58 838** Kč/m²
Konečná cena (průměr) **12 338 490** Kč
Minimum: **50 988** Kč/m²
Maximum: **78 478** Kč/m²
Směrodatná odchylka: **12 419.5** Kč/m²
Počet měření: **5**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **53 044 - 74 816** Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **17**

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná obvyklá cena:

Kupní cena (Kč/m ²)	Plocha podlah. (m ²)	Plocha st.par. (m ²)	Plocha pozemek (m ²)	Adresa	Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
78 478	145-150	84	1542	Za Veterinou 499/2 Věkoše, Hradec Králové	2010	2	Cihla	V-6017/2025-602	6.2025	1 km
75 817	160-165 ¹⁾	125	433	Pohlova 315/12 Plácky, Hradec Králové	2009	2	Cihla	V-7628/2025-602	8.2025	170
58 838	125-130 ¹⁾	98	127	Sušilova 1158/6 Pražské Předměstí, Hradec Králové	1945	2	Cihla	V-8556/2025-602	9.2025	1 km
55 528	120-125 ¹⁾	183	824	Husitská 533/17 Platiště nad Labem, Hradec Králové	1973	1	Cihla	V-11343/2025-602	12.2025	1 km
50 988	170-175	99		Jana Černého 473/23d Věkoše, Hradec Králové	2007	2	Cihla	V-11025/2025-602	11.2025	1 km

¹⁾ podlahová plocha je vypočtena nepřímo, z jiných parametrů a může se významně odlišovat od skutečné hodnoty.

Seznam nabídkových cen staveb v nejbližším okolí poptávané lokality. (až 20 podobných staveb v nejbližším okolí)

Plocha podlah. (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena aktuální (Kč)	Cena počáteční (Kč)	Adresa	Zahájení inzerce	Nabídka dnů	Aktivní inzerce	Počet jednotek	Počet podlaží	Konstr. stavby	Vzdálenost (m)
170	135 294	23 000 000	23 000 000	Bohuslava Martinů 1047/4 Pražské Předměstí, Hradec Králové	03.06.2025	28	Ne	2	1	Cihla	1 km
114	86 842	9 900 000	10 300 000	Sušilova 1159/4 Pražské Předměstí, Hradec Králové	16.06.2025	23	Ne	1	2	Cihla	1 km
213	75 117	16 000 000	16 000 000	U Náhona 477/48 Platiště nad Labem, Hradec Králové	03.12.2025	74	Ne	2	1	Cihla	710

115	63 478	7 300 000	7 300 000	Voborníkova 125/17 Plácky, Hradec Králové	06.06.2025	30	Ne	1	1	Cihla	330
262	54 198	14 200 000	14 200 000	Předměřická 635/47b Plotiště nad Labem, Hradec Králové	30.07.2025	-	Ne	1	3	Cihla	1 km
250	54 000	13 500 000	14 900 000	Bohuslava Martinů 1047/4 Pražské Předměstí, Hradec Králové	17.02.2026	76	Ano	2	1	Cihla	1 km
200	40 000	8 000 000	8 700 000	Kydlinovská 232/93 Pražské Předměstí, Hradec Králové	24.09.2025	13	Ne	1	1	Cihla	1 km
800	32 375	25 900 000	25 900 000	Kydlinovská 755/78 Pražské Předměstí, Hradec Králové	30.03.2026	35	Ano	1	2	Cihla	1 km

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	8360
Budova s č.p.	
Využití:	rodinný dům, garáž
Počet jednotek:	1
Počet jednotek v SVJ:	
Počet podlaží:	1 PP, 2 NP
Podlahová plocha :	193,04 m²
Zastavěná plocha:	103,81 m²
Konstrukce:	Cihla, tvárnice.
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově
Počet vlastníků stavby:	2
Dokončení stavby:	1959

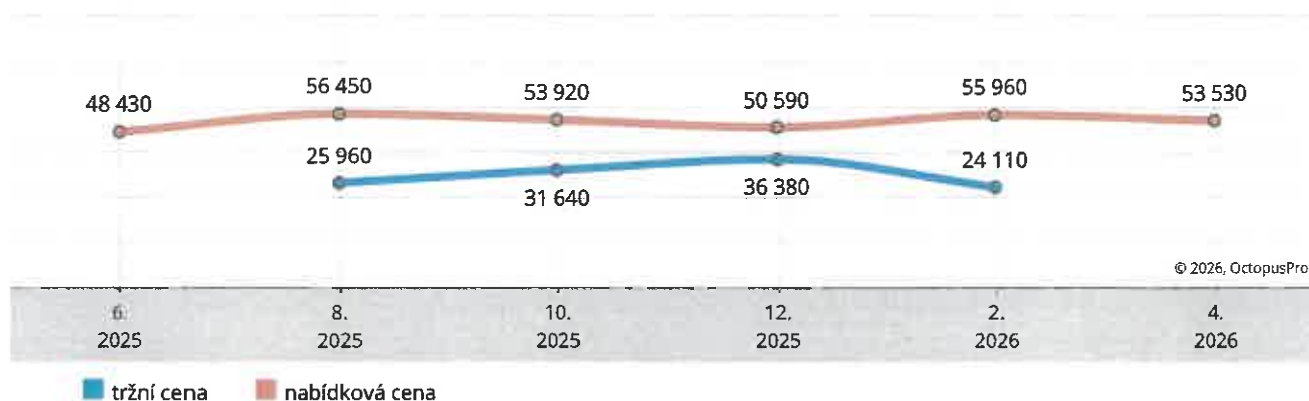
INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	8360
Typ parcely:	Stavební, pozemková
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Číslo parcely:	st. 679, p.p.č. 917/15
Katastrální území:	Plácky (721204)
Výměra parcely:	230+527 = 757 m²

OBECNÉ INFORMACE:

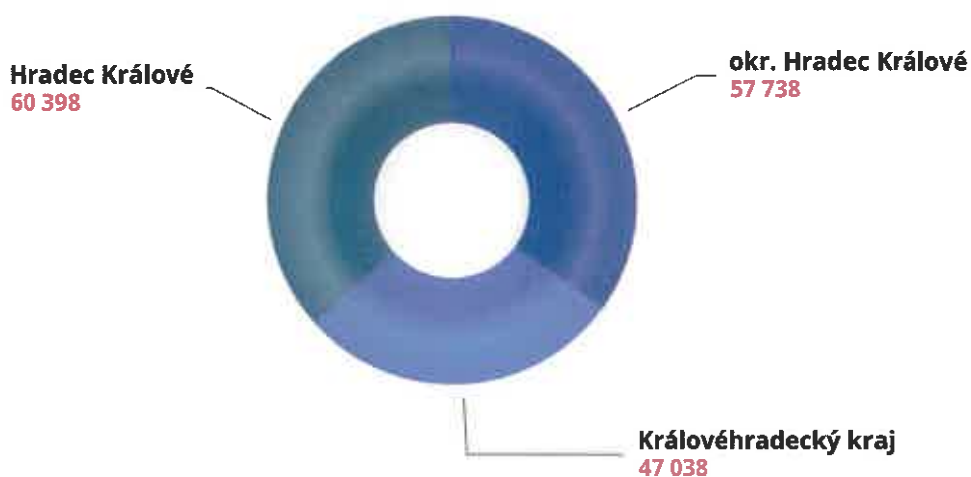
Adresní místo	Dědkova 209/9 Plácky, Hradec Králové
Stavba ID:	23450410
Adres. místo ID:	23834871
Část obce:	Plácky (121207)
Obec:	Hradec Králové (569810)
Okres:	Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Parcela ID:	1984360602
Stavba ID:	23450410
Katastr. území ID:	Plácky (721204)
Lat:	50.230723
Lon:	15.818978

Vývoj tržní a nabídkové ceny (Kč/m²) v nejbližším okolí nemovitosti



Pozn.: v grafu jsou zahrnuty pouze nemovitosti z nejbližšího okolí dotazované nemovitosti, s parametry podobnými jako má dotazovaná nemovitost.
Kliknutím na libovolný bod v grafu se zobrazí histogram s distribucí cenových údajů.

Porovnání tržní ceny (Kč/m²) nemovitosti ve vybraných oblastech



Pozn.: V grafu jsou zahrnuty pouze takové bytové jednotky, které mají parametry shodné nebo velmi blízké s dotazovanou nemovitostí.

Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: **Část katastr. území**
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Oblast s průměrnou kriminalitou

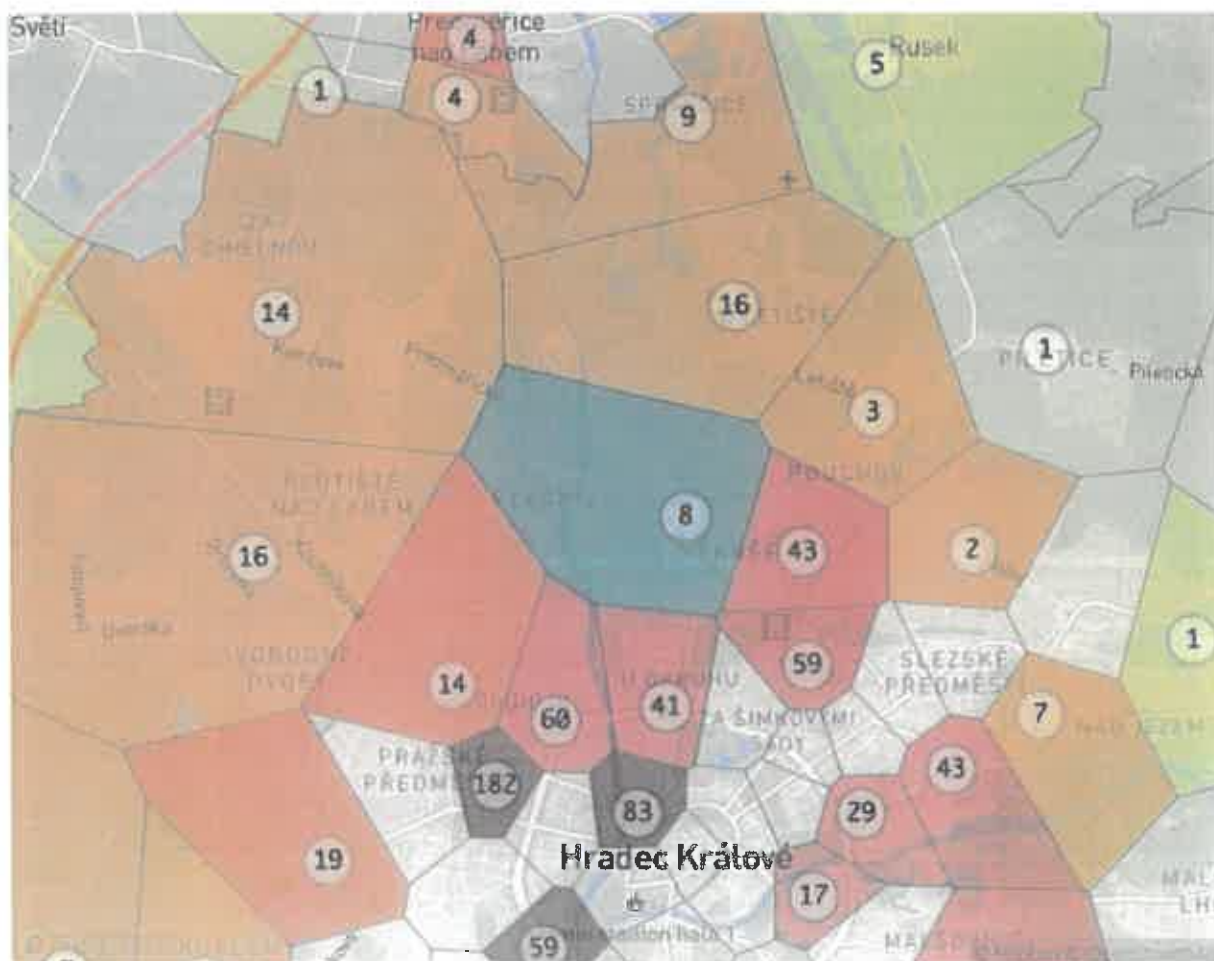
4 trestných činů / km²
ve vybrané oblasti 8 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí: kružnice (R=5 km)	236
Nejbližší město:	170
Okres:	130
Kraj:	118
ČR:	154

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):

KRÁDEŽE: 2 PODVODY: 2 DOPRAVNÍ NEHODY: 1 OBECNĚ NEBEZPEČNÁ TRESTNÁ ČINNOST: 1 TOXIKOMÁNIE: 1 VLOUPÁNÍ: 1



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.

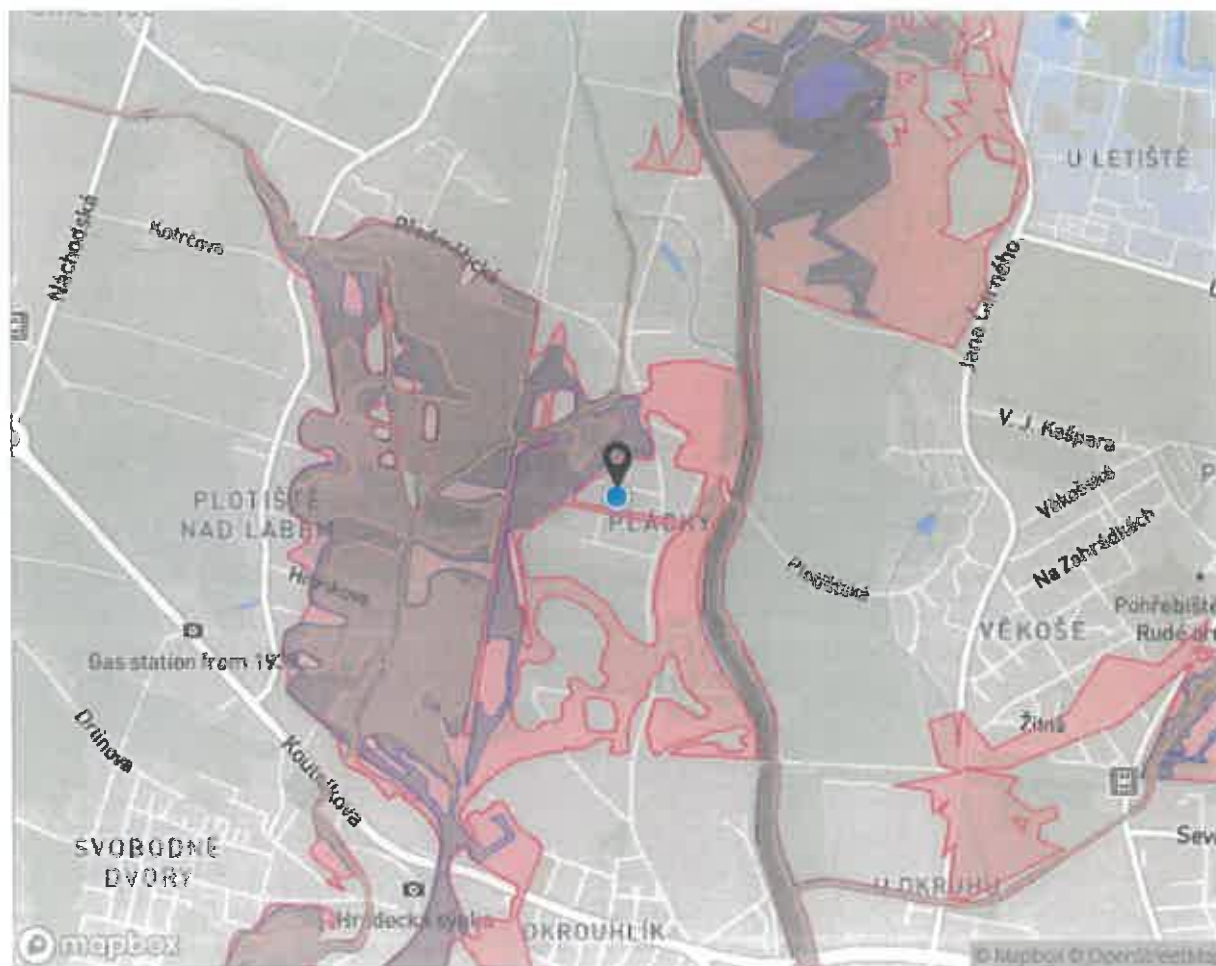
Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:



Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



■ 100 letá voda ■ 20 letá voda ■ 5 letá voda

zdroj: dibavod.cz



POSUDEK CENOVÉHO ODHADU VYPRACOVAL:

Melich Jiří

TELEFON:

602 320 276

E-MAIL:

melich@wo.cz

SPOLEČNOST:

Znalecká a realitní kancelář

www.melich.cz

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Zdrojem použitých cenových údajů jsou listiny (kupní smlouvy) katastru nemovitostí. Výpočty odhadů tržních cen nemovitostí jsou zprostředkovány aplikací CenovaMapa.cz. Poskytovatel tohoto reportu nenese jakoukoliv odpovědnost za správnost a úplnost výstupů a neodpovídá za skutečnou škodu ani za ušlý zisk. Tento report nenahrazuje znalecký posudek.

Ocenění obvyklou cenou tržním porovnáním

Obvyklá cena metodou porovnání pomocí indexů

Obvyklá cena metodou tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

Rodinný dům Dědkova č.p. 209/9, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Dědkova č.p. 209/9, Hradec Králové, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dědkova č.p. 209/9, Hradec Králové, okres Hradec Králové	193 m ²	dobrý	757 m ²		
1	Voborníkova č.p. 125/17, Hradec Králové, okres Hradec Králové	115 m ²	dobrý	603 m ²		
2	U Náhona, Hradec Králové, okres Hradec Králové	213 m ²	dobrý	3180 m ²		
3	Bohuslava Martinů č.p. 620/15, Hradec Králové, okres Hradec Králové	100 m ²	před rekonstrukcí	289 m ²		
4	Na Okrouhlíku č.p. 1556/29, Hradec Králové, okres Hradec Králové	200 m ²	velmi dobrý	244 m ²		
5	Pouchovská, Hradec Králové, okres Hradec Králové	209 m ²	před rekonstrukcí	1511 m ²		

Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu - dvougenerační.

Podlahová plocha	193,04 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	193,04 m ²

Popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	PENB	G - Mimořádně nehospodárná
	Dům byl postaven v roce	1959
	Rozsah rekonstrukce domu	nástavba v roce 1980, částečná rekonstrukce 2012
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad, vybavení: bez vad, podlahy: bez vad, okna: bez vad, střecha: bez vad, zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační	
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem	
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu	
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih	
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	obložkové, ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	193,04 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	193,04 m ²

	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	ostatní: vlýsky, chodba: teraco, koupelna, WC: keramická dlažba, kuchyně: lino, místnosti: vlýsky
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	757 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž pro dva osobní automobily, skleník
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	nemovité věci ve spoluvlastnictví, nedokončená koupelna a kuchyň v 2. nadzemním podlaží, možnost rozdělení zahrady pro výstavbu dalšího rodinného domu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	63 478,26 Kč	0.9	57 130,43 Kč	1	1.04	1	0.92	0.96	1	0.918528	62 197,81 Kč
2	56 338,03 Kč	0.9	50 704,23 Kč	1	0.98	1	1.19	0.96	1	1.119552	45 289,75 Kč
3	65 000,00 Kč	1	65 000,00 Kč	1	1.05	0.89	0.83	0.96	1	0.7446096	87 294,07 Kč
4	62 950,00 Kč	0.9	56 655,00 Kč	1	1	1.1	0.81	0.96	1	0.85536	66 235,27 Kč
5	66 985,65 Kč	0.9	60 287,08 Kč	1	0.99	0.9	1.19	0.96	1	1.0178784	59 228,17 Kč
Celkem průměr											64 049,02 Kč
Minimum											45 289,75 Kč
Maximum											87 294,07 Kč
Směrodatná odchylka - s											15 196,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											48 852,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											79 245,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je obvyklá cena porovnávací metodou předmětných nemovitostí určena na:

64 049,02 Kč/m²

* 193 m²

= 12 361 460 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12 360 000 Kč

Porovnávání nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

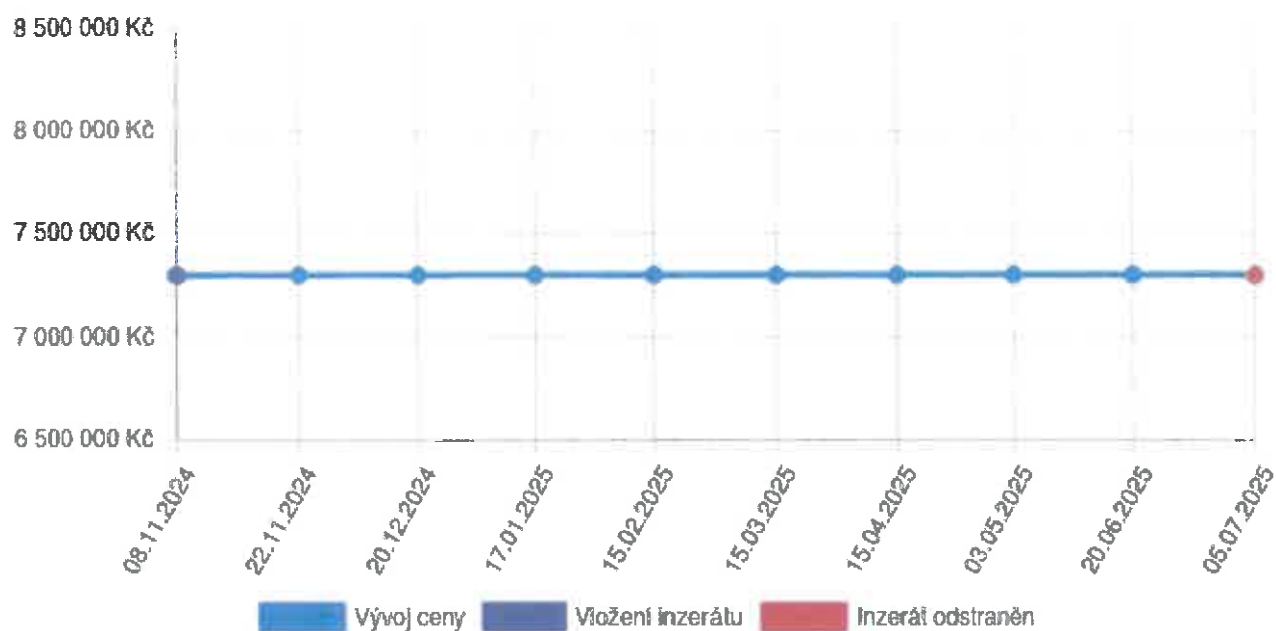
Lokalita	Plácky, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	7 300 000 Kč
Poznámka k ceně	/	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	603 m ²
Užitná plocha	115 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Rodinný dům v části obce Plácky, obec Hradec Králové. Tento dům disponuje 5 pokoji s užitnou plochou 115 m² na pozemku o rozloze 603 m². Dispozice: v přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem, WC, komora a spíž. V patře jsou tři pokoje, balkon a půdní prostory, dům je částečně podsklepen. K domu patří udržovaná zahrada, pergola, dvě kůlny s novou střešní krytinou a garáž. Odpad je řešen pomocí kanalizace, přívod vody je ze studny a vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Dopravní dostupnost je dobrá, s možností využití vlaku, dálnice, silnice, MHD a autobusu. Telekomunikace zahrnují připojení k internetu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

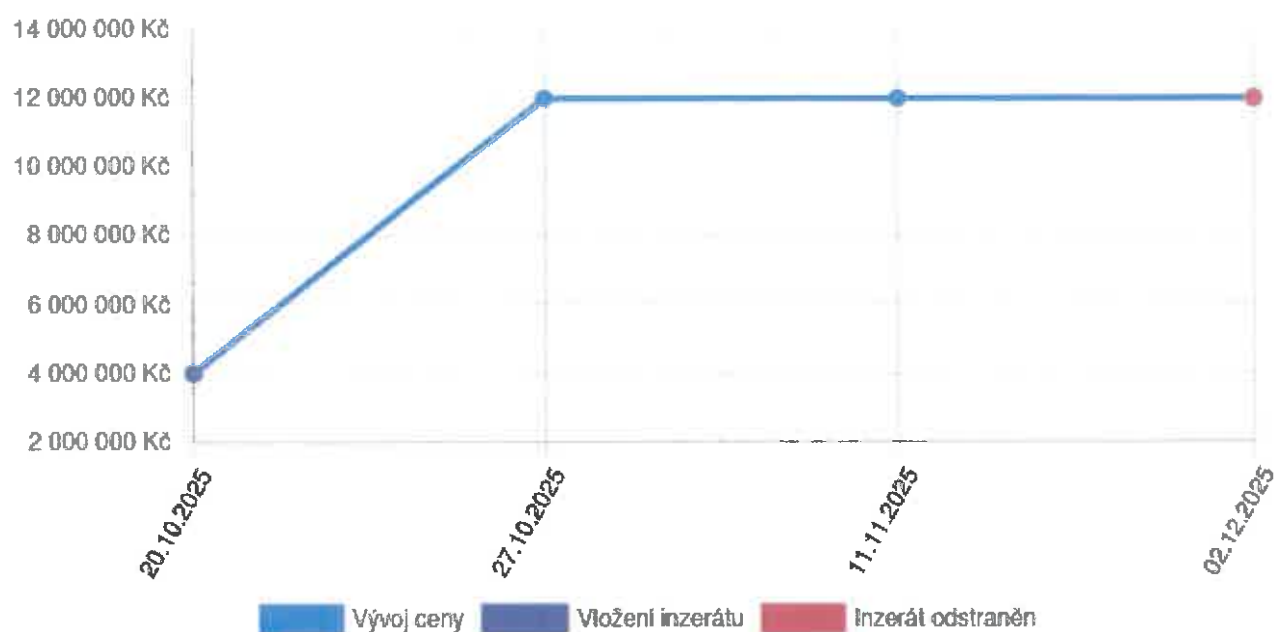
Lokalita	Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	12 000 000 Kč
Poznámka k ceně	/	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	3 180 m ²
Užitná plocha	213 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

Rodinný dům v klidné lokalitě v Hradci Králové. Dům s celkovou plochou pozemku 3.180 m² a s možností využití dvou samostatných bytových jednotek (2x 3+1). První jednotka v přízemí nabízí 98 m² a druhá v patře má rozlohu 114 m². Dům je částečně podsklepený, sklep má 19 m². K dispozici je rovněž garáž a několik vedlejších staveb. Zahrada je okrasná s ovocnými stromy, je celá oplocená, poskytuje soukromí a klid. V roce 2020 proběhla rekonstrukce střechy. Spodní bytová jednotka byla částečně rekonstruovaná.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

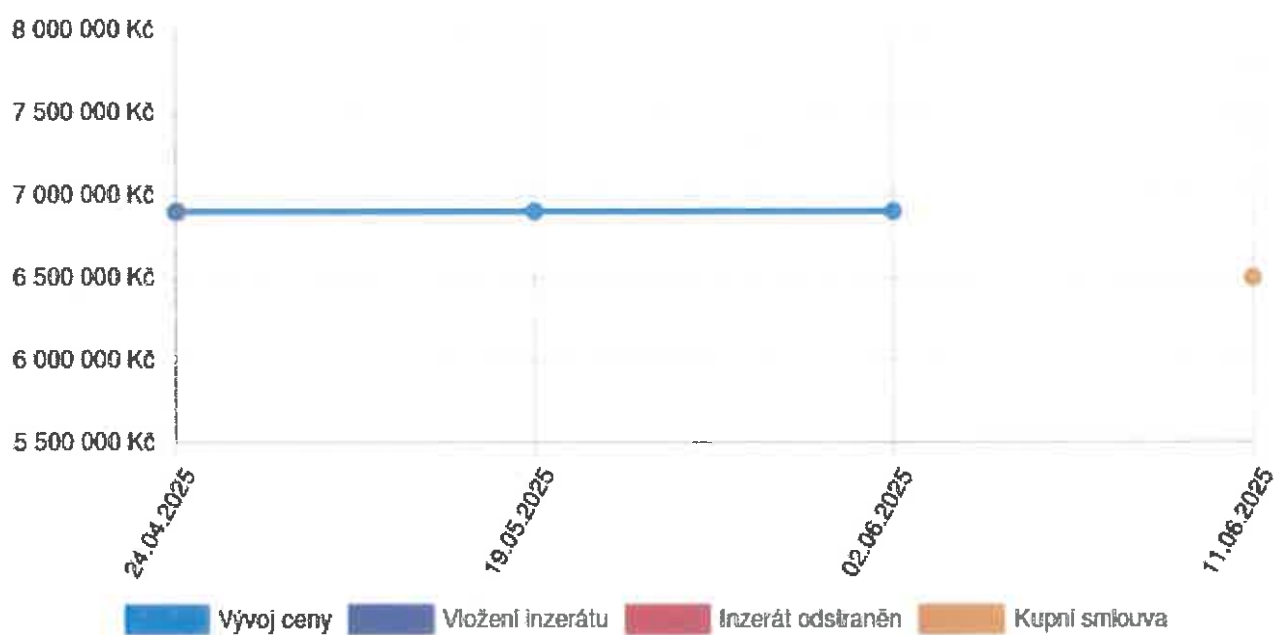
Lokalita	Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena dle KS	6 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.06.2025	Číslo řízení	V-5463/2025-602
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	289 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák
Typ objektu	Patrový		

Rodinný dům v Hradci Králové, celková plocha pozemku 289 m², 4 obytné místnosti, částečně podsklepeno, koupelna s WC, garáž, dílna, zahrada. Dispozice domu: 1. nadzemní podlaží - vstupní chodba, menší kuchyňský kout, jídelna a obývací pokoj, koupelna s WC v mezipatře. 2. nadzemní podlaží – předsiň, pokoj s kuchyňským koutem a ložnice. Dům byl průběžně udržován a částečně modernizován (80 léta nová fasáda a před cca. 20 lety výměna oken za plastová). Na dům navazuje zahrádka s garáží a dílnou. Objekt se nachází v lokalitě s dobrou občanskou vybaveností (v docházkové vzdálenosti obchody, autobusové nádraží, vlakové nádraží, služby, škola, školka).

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

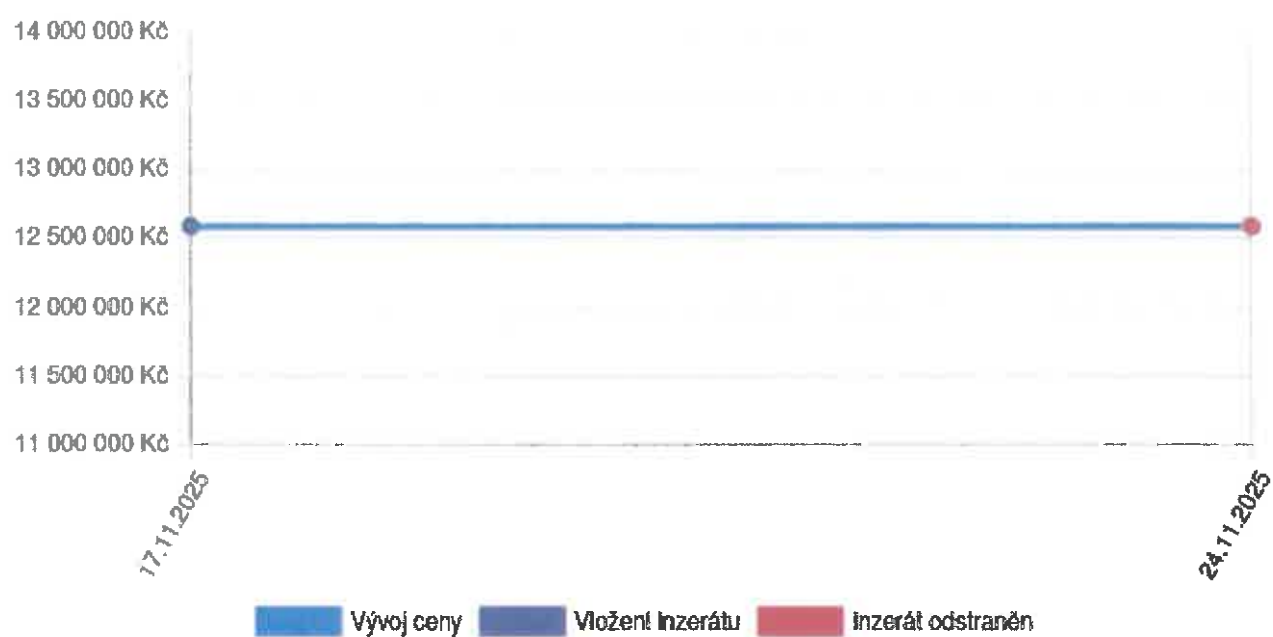
Lokalita	Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	12 590 000 Kč
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1960	Rok rekonstrukce	2021
Plocha pozemku	244 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Podlahová plocha	200 m ²	Typ objektu	Patrový

Rodinný dům v Hradci Králové, který se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností a výjimečnou dopravní dostupností. Nemovitost prošla rozsáhlou rekonstrukcí, jejíž součástí byla mimo jiné výměna sféšního pláště. Dům disponuje velkorysou užitnou plochou a nabízí široké možnosti využití, ať již pro vícegenerační bydlení, nebo kombinaci bydlení s podnikatelskou činností. K nemovitosti náleží také menší zahrada, která poskytuje prostor pro odpočinek. Jedná se o nemovitost ve velmi dobrém technickém stavu, situovanou ve vyhledávané lokalitě, která splňuje nároky na moderní a komfortní bydlení.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

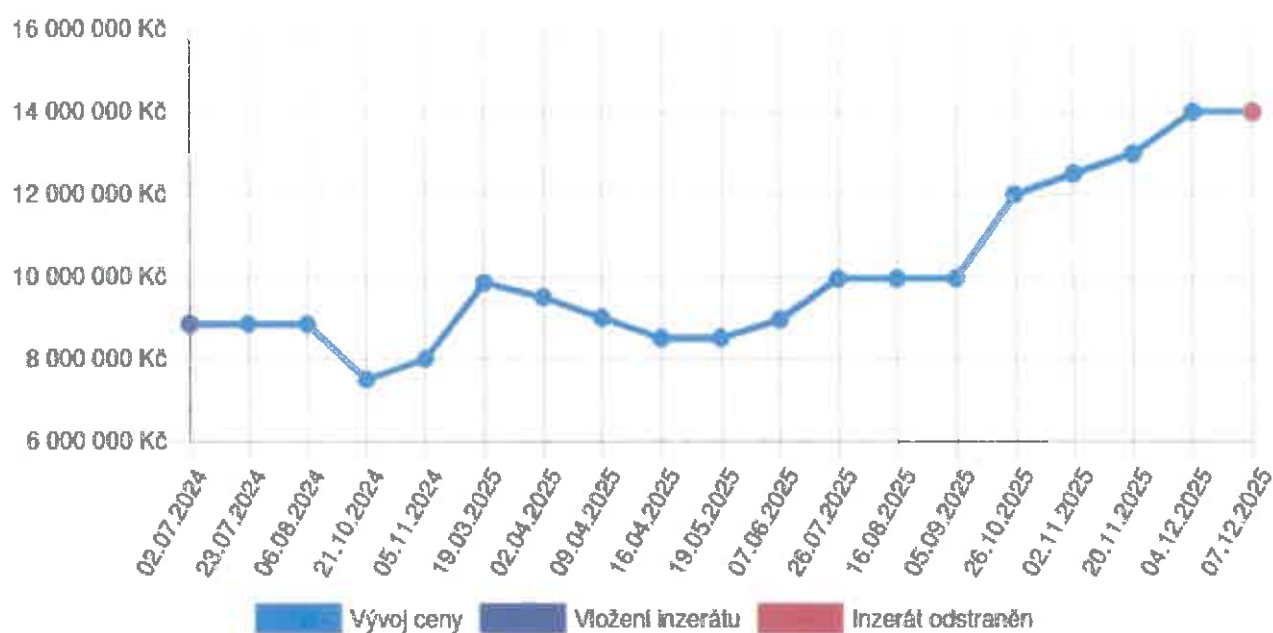
Lokalita	Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena	14 000 000 Kč
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	45 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	4 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 511 m ²	Užitná plocha	209 m ²
Plocha zahrady	989 m ²	Dispozice	6+kk
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Jiné	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlák	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Cihlový dům s dispozicí 6+kk. Tato rozlehlá nemovitost nabízí možnost vlastních úprav a přizpůsobení podle svých představ. Dům se nachází na pozemku o celkové ploše 1511 m², což poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a volnočasové aktivity. Rodinný dům se nalézá na rovinatém pozemku při místní komunikaci. Centrum města se nachází v docházkové vzdálenosti cca 15min, v místě autobusová doprava - zastávka 1 min. chůze, trolejbus cca 5 min. V lokalitě obchod s potravinami a základní vybavenost, základní škola, školka cca 10 min. Ve vzdálenosti 10 min chůze nákupní centrum (OBI, potraviny, El a další nákupní příležitosti). Jedná se o objekt se dvěma samostatnými byty a 2x oddělenými elektroměry. RD čtvercovitého tvaru s valbovou střechou, dvěma NP, půdním prostorem a sklepem. Součástí nemovitosti je rozlehlá zahrada, dvůr s garáží a plechovými vraty, vlastní studnou a objektem skladu s půdním prostorem, který je možné používat rovněž jako dílnu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



6. ZÁVĚR

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase, s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi byly nalezeny porovnávané nemovitosti, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti, stáří a celkovému stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, a to jak za stavební objekty, tak i za stavební parcelu a pozemkovou parcelu včetně součástí a příslušenství.

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem: 12.361.460,- Kč.

Obvyklá cena nemovitosti po zaokrouhlení: 12.360.000,- Kč.
=====

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitostí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 12.360.000,-
=====

Slovy: Dvanáctmilionůtřistašedesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 30. dubna 2026

Jiří MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 746
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

.....
vypracoval

Konzultant nebyl přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

- **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.



Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 052/5042/2026; číslo položky přidělené Ministerstvem spravedlnosti České republiky: 036872/2026.

Jiří MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

V Hradci Králové
dne: 30.04.2026

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz

- **PŘÍLOHY**

1. Usnesení soudního exekutora
2. Výpis z Obchodního rejstříku
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Snímky katastrálních map
5. Podklady k nemovitostem
6. Polohová mapa

PŘÍLOHY

USNESENÍ SOUDNÍHO EXEKUTORA

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, se sídlem Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí, pověřený provedením exekuce Okresním soudem v Hradci Králové pod č.j. 31 EXE 131/2026-15 dne 09.02.2026, k výkonu pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové č.j. 13 C 183/2021-414 ze dne 13.02.2024 a vykonatelného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 26 Co 169/2024-733 ze dne 27.11.2025, ve věci

proti povinnému: **Miloš Moller**, Dědkova 209/9, 503 01 Hradec Králové, nar. 30.01.1949,

na návrh oprávněného: **SV majetková s.r.o.**, se sídlem Rybova 1905/25, 500 09 Hradec Králové, IČ: 06541810

zast. Mgr. Jana Kubrtová, advokátka se sídlem U Soudu 388/1, 500 03 Hradec Králové

vymození nepeněžitého plnění -prodej pozemku parcelní číslo st. 679 - zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 209 - rodinného domu, v části obce Plácky a pozemku parcelní číslo 917/15 - zahrady, toho všeho zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové pro obec Hradec Králové a katastrální území Plácky na listu vlastnictví číslo 8360 a rozdělení výtěžku prodeje rovným dílem mezi účastníky, jakož i k vymození povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného a soudnímu exekutorovi náklady exekuce, **rozhodl**

t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, se **u s t a n o v u j e** Jiří Melich, s adresou pro doručování Karla Čapka 681, 500 02 Hradec Králové 2, kterému se ukládá, aby podal písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení v listinné a elektronické podobě znalecký posudek, v němž se vyvaruje uvedení, či ponechání rodných čísel v něm identifikovaných osob, jímž stanoví odděleně cenu:

1) obvyklou následujících nemovitých věcí a jejich příslušenství, které zvlášť vypočte:

- pozemek parcelní číslo st. 679, jehož součástí je rodinný dům, v části obce Plácky, číslo popisné 209,
- pozemek parcelní číslo 917/15, druh pozemku zahrada,
to vše zapsáno v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové, katastrální území Plácky, na listu vlastnictví č. 8360

2) jednotlivých práv s těmito nemovitými věcmi spojených

3) jednotlivých závad s těmito nemovitými věcmi spojených v členění:

a) zástavní práva

b) věcná práva

c) práva nájmu, pachtu a výměnku

u kterých jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem jejich zjištění snížila obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí oproti stavu, kdyby jimi nebyly zatíženy, sdělí své stanovisko k poměru výhody oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene, či výměnku vůči zatížení jimi oceňovaných nemovitých věcí, vyjádří se, zda považuje finanční plnění ze zjištěného nájemního vztahu, či pachtu za v místě a čase obvyklé a sdělí zjištění o předkupním právu, či právu zpětné koupě oceňovaných nemovitých věcí

4) stanoví výslednou obvyklou (tržní) cenu těchto nemovitých věcí, do které promítne cenu zjištěných práv a závad s nemovitými věcmi spojených, které jejich prodejem v dražbě nezaniknou (které nejsou neobvyklé nebo je nepřiměřeně nezatěžují).

O době a místě ohledání uvědomí znalec soudního exekutora, oprávněného a povinného. Znalec učiní ocenění dle platného cenového předpisu. Exekutor uděluje souhlas znalci k použití vlastního motorového vozidla.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 občanského soudního řádu, tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč soudem.

II. Exekutor ukládá podle § 336 odst. 2 a § 127 odst. 4 použitého dle § 254 odst. 1 občanského soudního řádu povinnému a uživatelům předmětných nemovitých věcí, jakož i dalším dotčeným subjektům, zejména pak příslušnému katastrálnímu úřadu, aby znalci poskytli součinnost potřebnou k ocenění daných nemovitých věcí a jejich příslušenství a souvisejících práv a závad, zejména mu je zpřístupnili a umožnili jejich prohlídku, předložili mu veškerou potřebnou dokumentaci jich se týkající, včetně nájemních a pachtovních smluv a dokladů o úkonech, jimiž byla založena s nimi související práva a je zatěžující závady, s možností pořídit jejich fotokopie.

O d ů v o d n ě n í :

Exekutor ustanovil znalce dle § 127 odst. 1 občanského soudního řádu, neboť v tomto exekučním řízení je zapotřebí k zodpovězení rozhodných otázek odborných znalostí z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Současně uložil povinnému a případně dalším dotčeným osobám povinnost součinnosti se znalcem k umožnění řádného a úplného zpracování posudku.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. Námitky se podávají soudnímu exekutorovi úřadu níže podepsanému.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání určit jejich cenu, je soudní exekutor oprávněn zjednat do nich přístup.

Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 4 o.s.ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

V Týništi nad Orlicí 01.04.2026

Mgr. Bohumil Brychta, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou

*Za správnost vyhotovení Mgr. Štěpán Kubeček
pověřen soudním exekutorem
Mgr. Bohumilem Brychtou*

Upozornění:

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle § 175 tr.z.

Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny číslo občanského průkazu, rodné číslo, přesnou adresu bydliště a dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval a v případě, že použil vlastní automobil, též předložit kopii jeho (velkého) technického průkazu.

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, byl vyhotoven v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb (hybridní pošta) a je platný i bez těchto náležitostí. Jako účastník řízení si můžete zažádat o dodání jeho originálu e-mailem nebo datovou schránkou, popřípadě ho převzít též v elektronické podobě osobně v sídle úřadu.

Doručuje se: - oprávněný (zást.), - povinný, - znalec

VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl C, vložka 43533

Datum vzniku a zápisu:	20. října 2017
Spisová značka:	C 43533 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	SV majetková s.r.o.
Sídlo:	Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové
Identifikační číslo:	065 41 810
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	<p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:</p> <p>Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti</p> <p>Zprostředkování obchodu a služeb</p> <p>Velkoobchod a maloobchod</p> <p>Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím</p> <p>Skládování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě</p> <p>Zasílatelství a zastupování v celním řízení</p> <p>Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály</p> <p>Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí</p> <p>Pronájem a půjčování věcí movitých</p> <p>Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</p> <p>Projektování pozemkových úprav</p> <p>Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení</p> <p>Fotografické služby</p> <p>Překladatelská a tlumočnická činnost</p> <p>Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</p> <p>Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí</p> <p>Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti</p> <p>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</p>
Statutární orgán:	
jednatel:	<p>DALIBOR ŠEBEK , dat. nar. 5. listopadu 1975</p> <p>Pod Vodárnou 2147/14, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové</p> <p>Den vzniku funkce: 25. ledna 2019</p>
jednatel:	<p>PAVEL VACEK , dat. nar. 19. ledna 1978</p> <p>Lhotecká 244/69a, Malšova Lhota, 500 09 Hradec Králové</p> <p>Den vzniku funkce: 5. října 2021</p>
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Každý jednatel zastupuje společnost samostatně s výjimkou zcizení věcí nemovitých společnosti, když v tomto případě zastupují společnost vždy dva jednatele společně.
Společníci:	
Společník:	DALIBOR ŠEBEK , dat. nar. 5. listopadu 1975

Pod Vodárnou 2147/14, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A1
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A2
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A3
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A4
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A5
Společník:	PAVEL VACEK , dat. nar. 19. ledna 1978 Lhotecká 244/69a, Malšova Lhota, 500 09 Hradec Králové
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A6
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A7
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A8
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č. A9
Podíl:	Vklad: 10,- Kč Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 10%

Druh podílu: základní

Kmenový list: kmenový list č. A10

Základní kapitál:	100,- Kč
--------------------------	----------

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721204 Plácky

List vlastnictví: 8360

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Moller Miloš, Dědkova 209/9, Plácky, 50301 Hradec Králové		1/2
SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové, 50009 Hradec Králové	06541810	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 679	230	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Plácky, č.p. 209, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 679				
917/15	527	zahrada		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 smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, z úvěrové smlouvy ze dne 11.04.2025 do výše 3.000.000,-Kč

k 1/4

Oprávnění pro

SD GROUP a.s., Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové,
50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 27481247

Povinnost k

SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec
Králové, 50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 06541810
Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 10:18:44. Zápis
proveden dne 07.10.2025.

V-8505/2025-602

Pořadí k 16.09.2025 10:18

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
k 1/4

Oprávnění pro

SD GROUP a.s., Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové,
50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 27481247

Povinnost k

SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec
Králové, 50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 06541810
Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 10:18:44. Zápis
proveden dne 07.10.2025.

V-8505/2025-602

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 14:15:02

Obec: 569810 Hradec Králové

List vlastnictví: 8360

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

Typ vztahu

Pořadí k 16.09.2025 10:18

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, z úvěrové smlouvy ze dne 11.04.2025 do výše 3.000.000,-Kč

k 1/4

Oprávnění pro

LORD realitní kancelář, spol. s r. o., Hradební 381/15,
50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25951599

Povinnost k

SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec
Králové, 50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 06541810
Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zcizení a zatížení ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 10:18:44. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-8505/2025-602

Pořadí k 16.09.2025 10:18

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu věřitele po dobu trvání zástavního práva

 $k = 1/4$

Oprávnění pro

LORD realitní kancelář, spol. s r. o., Hradební 381/15,
50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25951599

Povinnost k

SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec
Králové, 50009 Hradec Králové, RČ/IČO: 06541810
Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2025 10:18:44. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-8505/2025-602

Pořadí k 16.09.2025 10:18

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486,
517 21 Týniště nad Orlicí

 $k = 1/2$

Povinnost k

Moller Miloš, Dědkova 209/9, Plácky, 50301 Hradec
Králové, RČ/IČO: 490130/066
Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Listina Usnesení soudního exekutora o tom, že zákaz nakládat se vztahuje na část majetku 194 EX 85/26-15 ze dne 17.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2026 23:32:53. Zápis proveden dne 24.02.2026.

Z-947/2026-602

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721204 Plácky

List vlastnictví: 8360

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 EX 85/26-14 ze dne 17.02.2026.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2026 23:32:52. Zápis proveden dne
24.02.2026; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-949/2026-602

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 679, Parcela: 917/15

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 1222/ Podle vyvl. výměru ze dne 24.4.1954 čj. XI/I 198-15/2 54
Usnesení ze dne 27.10.1959 D 168/59 - čd. 280/60.

POLVZ:148/1979

Z-11100148/1979-602

Pro: Moller Miloš, Dědkova 209/9, Plácky, 50301 Hradec Králové

RČ/IČO: 490130/066

o Rozhodnutí o dědictví D 871/1987 ze dne 20.10.1987.

POLVZ:12/1988

Z-11100012/1988-602

Pro: Moller Miloš, Dědkova 209/9, Plácky, 50301 Hradec Králové

RČ/IČO: 490130/066

o Smlouva kupní ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 12:12:44.
Zápis proveden dne 21.12.2021.

V-14227/2021-602

Pro: SV majetková s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové,
50009 Hradec Králové

RČ/IČO: 06541810

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
917/15	31300	13
	32110	514

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721204 Plácky

List vlastnictví: 8360

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.04.2026 14:27:08

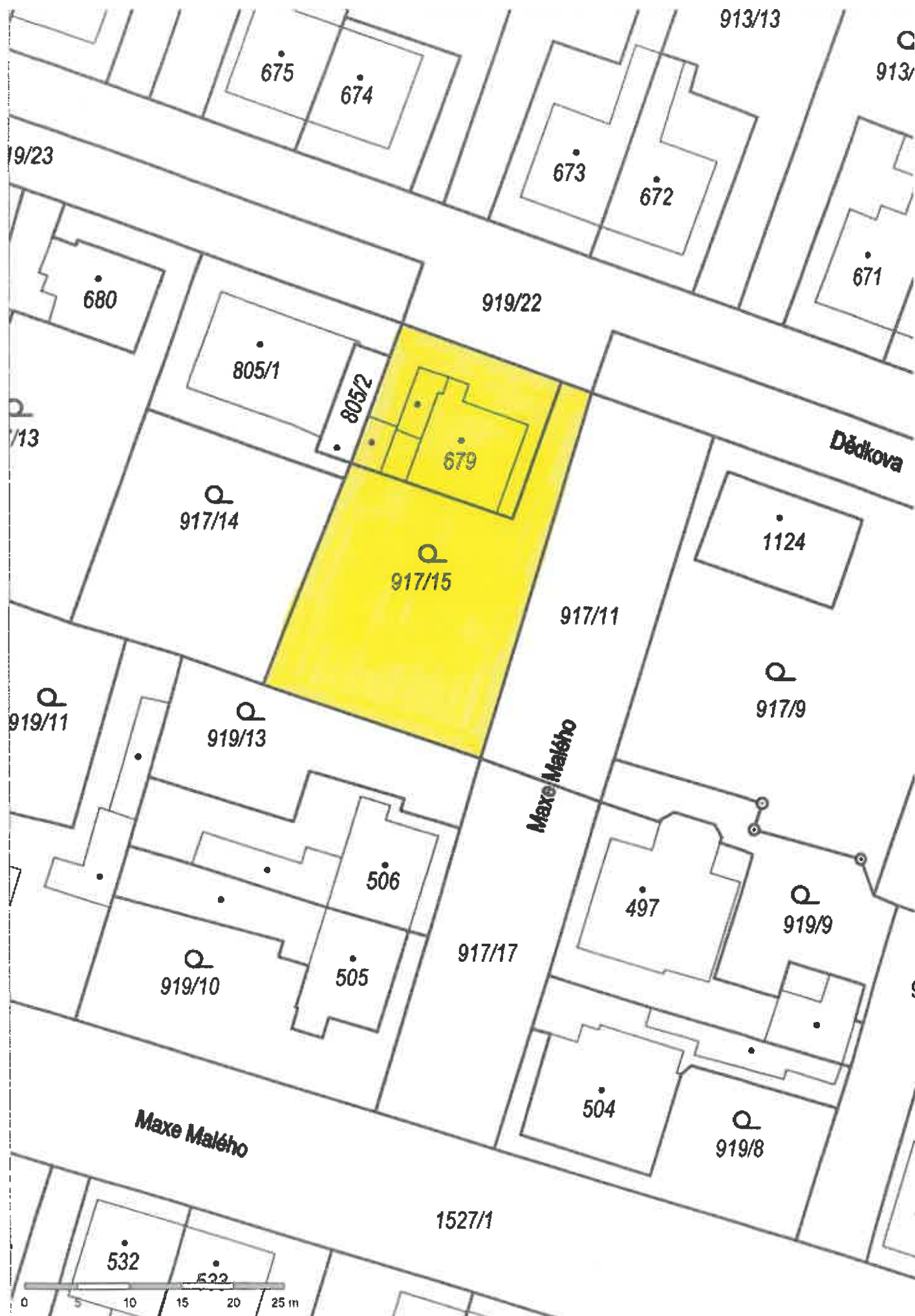
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY





PODKLADY K NEMOVITOSTEM

Stavební objekt - detail

Kód: 23450410

Aktuální údaje

Informace k datu

Obec:	Hradec Králové
Část obce:	Plácky
Parcela a katastrální území:	st. 679, k.ú. Plácky

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	209
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1960
Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1
Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	83
Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:	
Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:	
Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1
Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0

Definiční bod

Souřadnice
Y: 641722,78 X: 1039900,87

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Severovýchod
Kraj (VÚSC)	Královéhradecký kraj
Okres	Hradec Králové
ORP	Hradec Králové
POU	Hradec Králové
Obec	Hradec Králové
Část obce	Plácky
Katastrální území	Plácky
Parcela	st. 679, k.ú. Plácky

Podřazené prvky	
Adresní místa	Seznam adresních míst

© 2021 - 2026 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.gov.cz> tel. +420 284 044 455

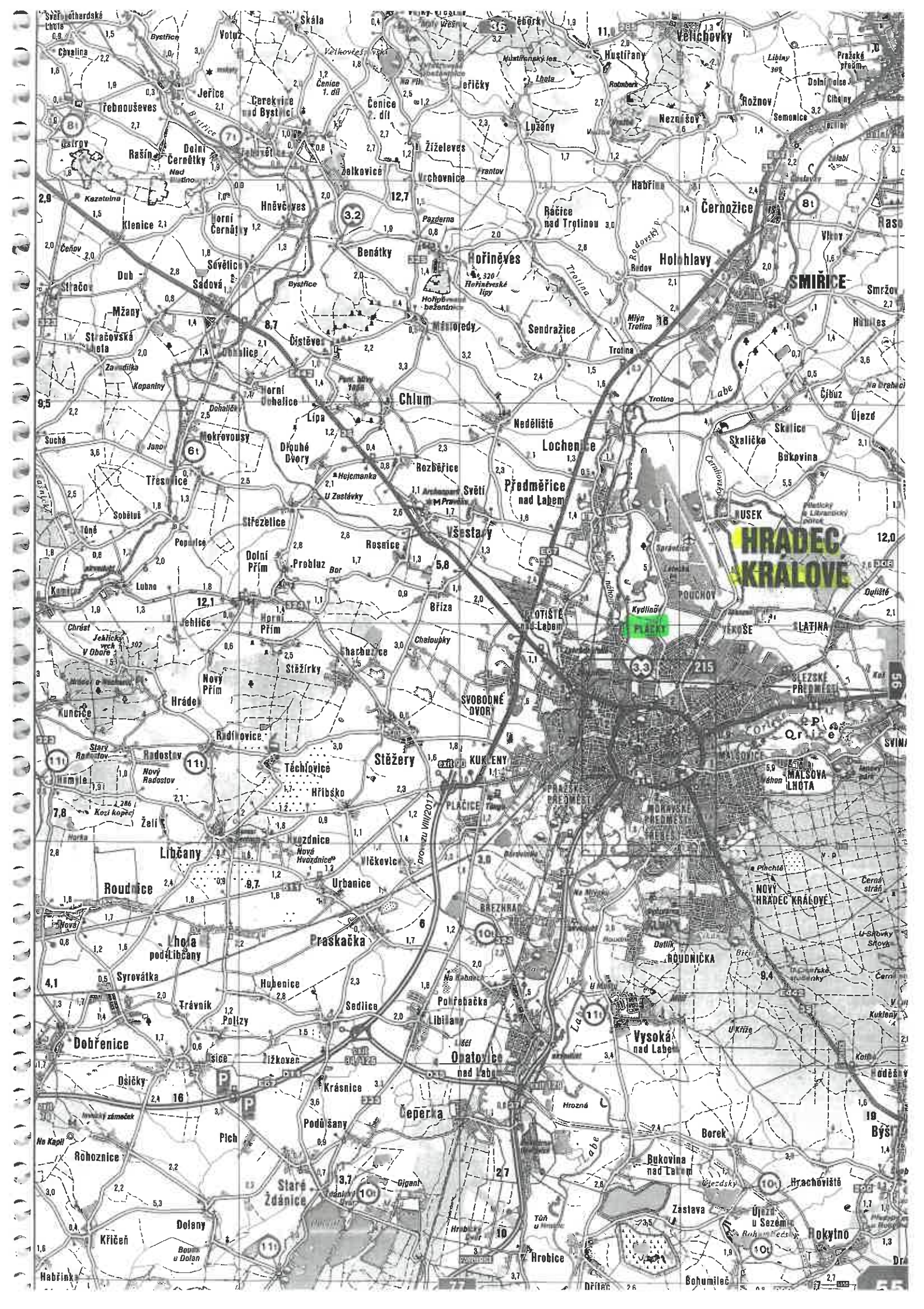
[Mapa stránek](#)

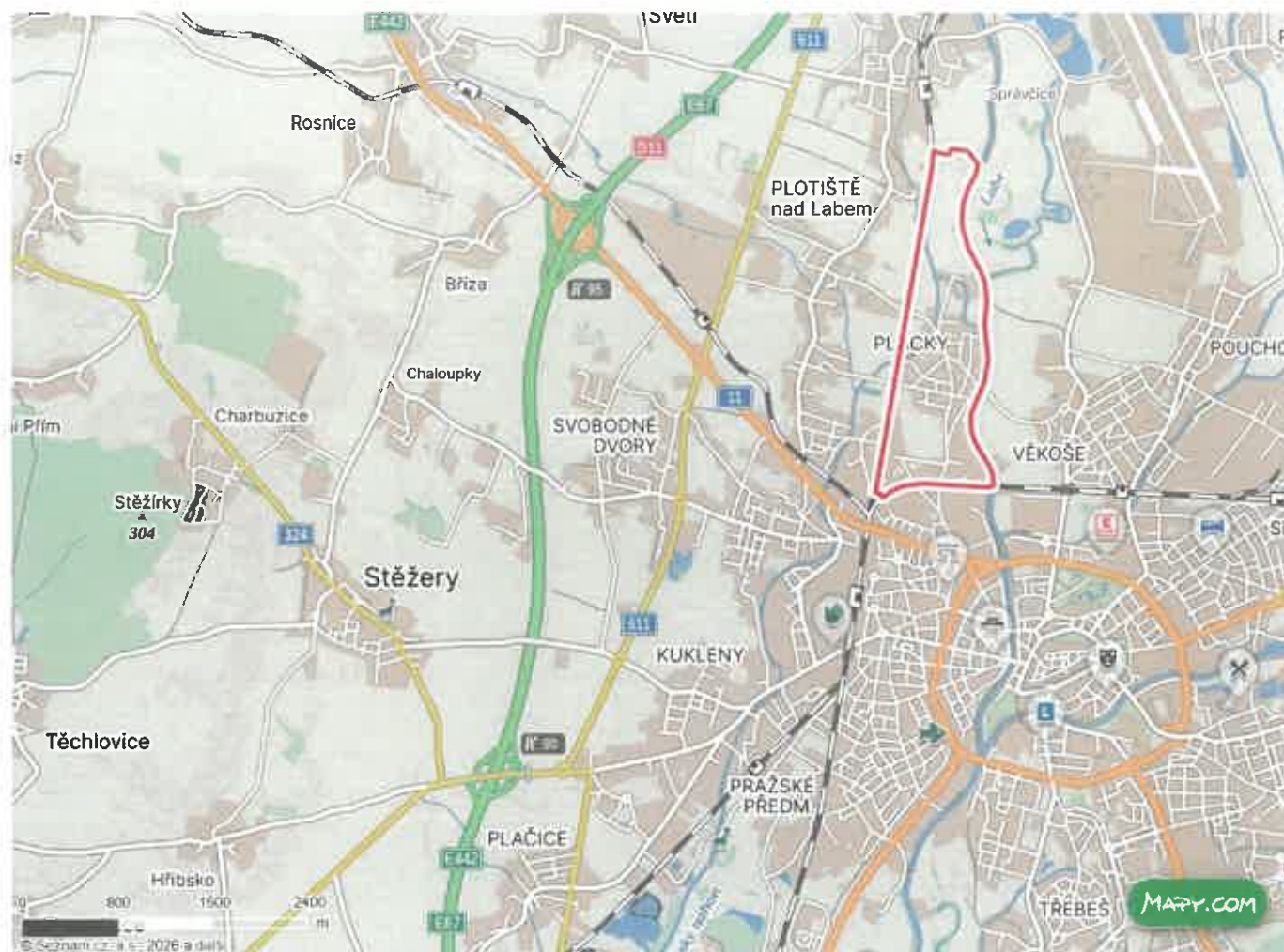
Verze aplikace: 4.2.0.0.37, db: 4.2.2.0.01

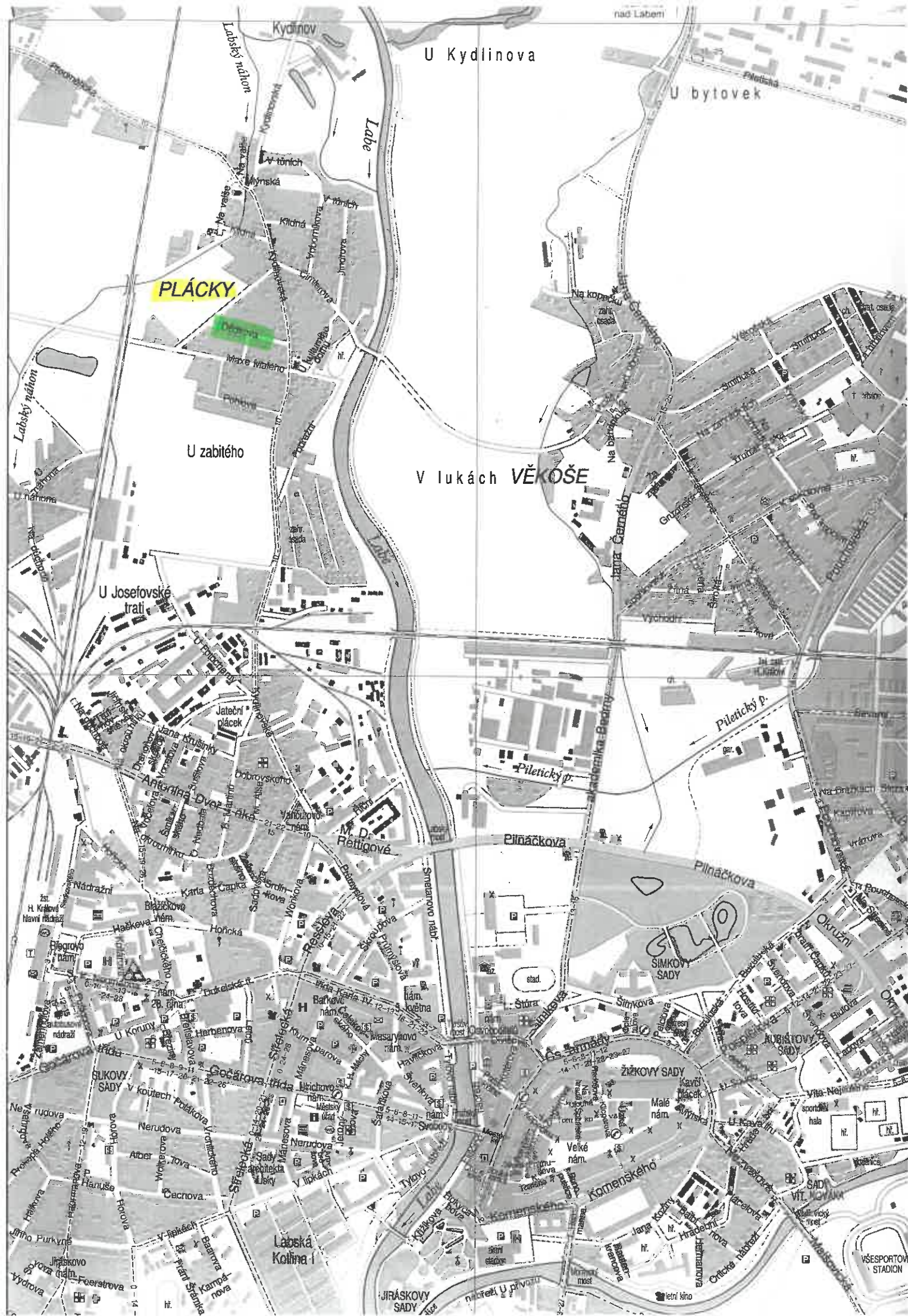
[Prohlášení o přístupnosti](#)

[Podmínky užívání aplikace a cookies](#)

POLOHOVÁ MAPA







PLÁCKY

U Kydlinova

U bytovek

U zabitého

V lukách VĚKOŠE

U Josefovské trati

Pilecký p.

Pilačková

Pilačková p.

SUKOVY SADY

ŽIŽKOVY SADY

KOMENSKÉHO

Labská Kolina

JIRÁSKOVY SADY

VŠESPORTOVNÍ STADION