

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 765-05-23

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé:

Ideální 1/3 rodinného domu čp.170, část obce Plačice, který stojí na pozemku označeného jako parcela č.16/10, LV 10001 (jiný vlastník)
vše v katastrálním území Plačice

Znalec: Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zadavatel: 87417383, Advokát - insolvenční správce JUDr., Ing. Šárka Krejčířová, Ph.D.
Tovačovského 2784/24
767 01 Kroměříž

OBVYKLÁ CENA	610 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.03.2023

Vyhotoveno: V Chrudimi 7.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat písemný znalecký posudek pro určení ceny obvyklé :

ideální 1/3 rodinného domu čp.170, část obce Plačice, který stojí na pozemku označeného jako parcela č.16/10, LV 10001

vše v katastrálním území Plačice

podle stavu ke dni 28.3. 2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele – insolvenční řízení KSHK 33 INS 9665/2017

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

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by mohli mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.03.2023 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti pí. Lenky Černé.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 9527 pro kat. území Plačice, obec Hradec Králové
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu ČÚZK
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele Mgr. Ondřejem Dorkem a vlastníkem nemovitosti pí. Lenkou Černou
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- informace zjištěné na Katastrálním úřadě
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje
- HB indexy – přepočtení koeficientu
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “stavební zákon”) včetně prováděcích vyhlášek
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “občanský zákoník”)
- cenové údaje o zrealizovaných převodech obdobných nemovitostí zjištěné dálkovým přístupem na www.cuzk.cz
- kupní smlouvy zrealizovaných prodejů prostřednictvím dálkového přístupu na www.cuzk.cz
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonným
- opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., a č. 237/2020 Sb. (zákon o oceňování majetku)
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. (oceňovací vyhláška)
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Prohlášení:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předpoklady:

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá

odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. 2 Věcná omezení: S výsledky v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole Znalecký úkol. V případě použití pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Věcná omezení:

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování, a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná (administrativní) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

2. Porovnávací (srovnávací) způsob – 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. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Plačice
Adresa nemovité věci: Šumperská 170/4, 500 02 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

Lenka Černá, Šumperská 170/4, 500 04 Hradec Králové, LV: 9527, podíl: 1 / 2
Věra Flégrová, Rybná nad Zdobnicí 42, 517 55 Rybná nad Zdobnicí, LV: 9527, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná výkresová dokumentace, která ale nesouhlasí se skutečným stavem, proto bylo provedeno zaměření stavby.

Celkový popis nemovité věci

Hradec Králové je samostatným statutárním městem, s veškerou občanskou vybaveností, nachází se zde krajský úřad, fakultní nemocnice, lékaři, mateřské, základní a vysoké školy, řada středních a odborných škol, mnoho sportovišť a kulturních zařízení, krajský soud obchody. Integrovaná autobusová a vlaková doprava, MHD, rychlé napojení na dálnici D11 a D35, mezi krajskými městy Pardubice a Hradec Králové je rychlostní čtyřproudá komunikace, veřejné vnitrostátní a neveřejné mezinárodní letiště. Počet obyvatel cca 91 755.

Obec Plačice je městskou částí Hradce Králové, která je od centra vzdálena cca 7 km JV.

Rodinný dům č.p.170, postavený na pozemku p.č.16/10 jiného vlastníka, zapsán na LV 10001 jako zastavěná plocha a nádvoří – Statutární město Hradec Králové, se nachází v okrajové SZ části města Hradec Králové, v části Plačice, v ulici Šumperská, okolní zástavba rodinné domy, viz. příloha - mapa oblasti. S RD je užíván i pozemek p.č.16/13 jiného vlastníka, zapsán na LV 10001 jako orná půda – Statutární město Hradec Králové. Dům byl dle sdělení majitele postaven v roce 1971, je samostatně stojící, příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, napojen na elektrickou energii, zemní plyn, voda ze studny, kanalizace do septiku. Má částečně 1.PP, 2.NP, dvě bytové jednotky, v 1.NP bytovou jednotku 3+kk, v 2.NP bytovou jednotku 3+1, orientace oken na všechny světové strany, půdorys tvaru nepravidelného. BJ mají samostatné vchody.

Dispozice (podlahové plochy byly přeměřeny při prohlídce):

<i>přízemí</i>	<i>m2</i>	<i>m2</i>	<i>patro</i>	<i>m2</i>	<i>m2</i>
pokoj	17,7		d. pokoj	17,4	
veranda	10,8		d. pokoj 2	8,2	

kuchyně	25,3		koupelna	2,8	
koupelna	4,8		WC	1,6	
pokoj	14,8		chodba	6,5	
šatna	2,5		pokoj	18,1	
WC	1,5		kuchyně	18,2	
chodba	8,5		schody		
letní kuchyň	5,6		zádveří		2,6
schody			lodžie		11
celkem	91,5	0	celkem	72,8	13,6

Rodinný dům je v roce 2005 po částečné rekonstrukci BJ v 1. NP v části bývalé terasy, dnes nově pokoj s kuchyní – nová okna, rozvody, kuchyňská linka, podlaha, sociální zařízení, v roce 2022 – nová veranda. Celkový technický stav je špatný - zatéká střechou, v místnostech je plíseň z důvodu tepelných mostů, je uvolněná dlažba, některé PKŽ jsou na hranici životnosti.

Pozemek je oplocený, plot drátěný s betonovou podezdívkou, vrata a vrátka, zpevněné plochy, přípojky sítí, bazén, skleník, kotec pro psy, užitkové a okrasné porosty.

Přístup po zpevněné asfaltové komunikaci pozemek p.č.17/1 a pozemek p.č.17/5, obě zapsané jako ostatní komunikace na LV 10001, Statutární město Hradec Králové a pozemku p.č.340/1 zapsané jako silnice na LV 9523, Královehradecký Kraj, Správa silnic Královehradeckého kraje.

Dle povodňové mapy ze serveru Intermap se oceňovaná nemovitost nachází v místě s kódem č.1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Pozemky užívané s RD zapsané na LV 10001 v k.ú. Plačice jsou schváleným územním plánem určeny: čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby.

Oceňovaná nemovitost není užívána v souladu s právním stavem. RD má 2 přístavby, které stojí na parcele č.16/3, jiného vlastníka, tyto přístavby nejsou evidované v katastru nemovitostí. K rodinnému domu nenáleží další stavby, které mají vliv na cenu obvyklou. Na pozemku jiného vlastníka jsou postavené vedlejší stavby, které nejsou evidované v KN.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen.

Kolaudace, povolení užívání či doklady o stáří nemovitosti nebyly předloženy.

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům, Šumperská čp.170/4

Obsah tržního ocenění majetku

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům, Šumperská čp. 170/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 424/2021 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen zákon o znalcích”).

Ocenění provedené podle oceňovacího předpisu cenou zjištěnou nemůže být podkladem pro určení ceny obvyklé, nepromítá se v ní vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Cena obvyklá byla určena v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku a ust. § 1a oceňovací vyhlášky.

Index vývoje cen nemovitých věcí je v České republice sledován např. Hypoteční bankou a jedná se o tzv. HB INDEX. HB INDEX se vztahuje i na pozemky a je možno na tomto modelu sledovat vývoj na realitním trhu v časové ose. V případě předmětných nemovitých věcí je růst cen v časové ose předpokládán vzhledem k charakteru, využití a polohy ve snížené výši.

4.2. Ocenění

A) Ocenění cenou zjištěnou (dle cenového předpisu)

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Plačice RD 170
Adresa předmětu ocenění:	Šumperská 170/4 500 02 Hradec Králové
LV:	9527
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Plačice
Počet obyvatel:	90 596

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - stavba na cizím pozemku	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nařízení exekuce a	I	-0,04

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti mají zásadní, negativní vliv na prodejnost nemovitosti

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,005}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - RD nelze napojit na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod je v ulici	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - na parcele jiného vlastníka jsou postavené stavby neevidované v KN, ale podléhající evidenci I -0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

Rodinný dům čp.170

Základy betonové, izolace proti zemní vlhkosti, svislé kce zděné z CPP, veranda dřevěná oboustranně opláštěná kce, stropy, střecha plochá a pultová, krytina falcovaný PZ plech a makrolon, klempířské kce pozinkovaný plech, stropy rovné omítnuté, polystyrénové šablony, bleskosvod není proveden, fasáda vápenocementová, částečně chybí, částečně zateplená 2 cm polystyrénu s perlínkou a lepidlem, vnější obklady dřevěné, kabříneček, okna dřevěná zdvojená, dřevěná špaletová, plastová s izolačním dvojsklem, dveře plné a prosklené do ocel. a obložkových zárubní, vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní obklady keramické, schody betonové s terasem, betonové s PVC, podlahy obytných místností keramická a terasová dlažba, PVC, vlysy, podlahy ostatních místností keramická dlažba, betonové, vytápění ÚT elektrokotel, radiátory plechové, žebříček, 2* krbová kamna, rozvody teplé a studené vody, ohřev teplé vody el. bojler, kombinovaný kotel, elektroinstalace 230/400 V, rozvod plynu není proveden, rozvod kanalizace do septiku, vybavení kuchyně: kuchyňská linka, varná deska, el. trouba, částečná kuchyňská linka, sporák na PB, vybavení koupelny: vana se zástěnou, umyvadlo, vana, umyvadla, samostatné WC kombi s umyvadlem, samostatné WC kombi, ostatní vybavení: vodárna, vestavěné skříně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 232,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,5*5,39+2,04*2,00	=	60,68 m ²
1.NP:	10,50*11,21+2,04*2,0+4,32*1,87	=	129,86 m ²
2.NP:	10,66*10,08	=	107,45 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	60,68 m ²	1,83 m
1.NP:	129,86 m ²	2,57 m
2.NP:	107,45 m ²	2,56 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{OP:} & 10,5*5,39*1,29+10,5*11,21*2,83+2,04*2,00*6= & 849,90 \text{ m}^3 \\ & ,24+10,66*11,29*3,30+4,32*1,87*2,62 & \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = & \underline{\underline{849,90 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = & 129,86 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = & 297,99 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = & 2,29 \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,740 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,870}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,760}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,232,- \text{ Kč/m}^3 * 0,500 = 2\,116,- \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 849,90 \text{ m}^3 * 2\,116,- \text{ Kč/m}^3 * 0,870 * 0,760 = 1\,189\,094,41 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 189 094,41 Kč
Rodinný dům čp.170 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 189 094,41 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům čp.170 - zjištěná cena	=	396 364,80 Kč

A) ocenění dle cenového předpisu (cena určená)	396 360,- Kč
---	---------------------

B) Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnávací hodnota je výsledek hodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí svým charakterem, velikostí, kvalitou, polohou a lokalitou. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumu znalce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažítost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z databáze katastrálního úřadu je možné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci.

Vzhledem k tomu, že peněžní částku, za kterou by bylo možné předmět ocenění obchodovat, lze stanovit až samotným prodejem, je pro odhad obvyklé ceny nutno hovořit o rozpětí hodnot, ve kterých je předpokládáno, že nemovitá věc bude zobchodována.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech – dům na cizím pozemku minimální, až nulová.

Pro určení ceny obvyklé tedy bylo postupováno následně:

B1) stanovena cena obvyklá předmětného domu včetně pozemku. Pro takový případ je v obdobných lokalitách na trhu srovnatelná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou.

B2) stanovení ceny obvyklé pozemku určeného k zastavění (stavební pozemek) . Pro takový případ je v obdobných lokalitách na trhu menší srovnatelná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou.

Tato cena pozemku byla upravena (snížena) dle Znaleckého standartu, a to o 15% z celkové ceny.

Znalecký standard AZO č.5

Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka ÚVOD Stanovení obvyklé ceny pozemku pod stavbou (se stavbou) cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby (odkoupení pozemku vlastníkem stavby), a je v současné době poměrně častým předmětem soudních sporů. Poznámka : Znalecký standard se nevztahuje na pozemky s regulovaným nájmem. POPIS ŘEŠENÍ Obecná metodika neexistuje. Poznámka : Metodika ÚZSVM (r. 2010) : Cena pozemku pod budovou cizího vlastníka a cena volného pozemku je stejná.

Obecná východiska :

- *vlastník pozemku je limitován stavbou cizího vlastníka na pozemku, která omezuje jeho podnikatelské záměry – snižující vliv*
- *při případném prodeji je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím – snižující vliv*
- *vlastník pozemku se musí dohodnout s vlastníkem stavby na nájmu – v případě sporu soud – snižující vliv.*

Poznámka 1: V případě, že pozemek koupí jiný zájemce než je vlastník stavby, musí se s vlastníkem stavby dohodnout na nájmu – snižující vliv.

Poznámka 2 : V případě stanovení obvyklého nájmu (např. pro soud) odvozením z obvyklé ceny pozemku by byl pozemek uvažován jako volný (viz oceňovací standard č. 4).

Poznámka 3: Mohl-li by si kupec vybrat ze stejně velkých dvou pozemků vedle sebe, které jsou nabízeny za stejnou cenu, z nichž jeden by byl zastavěn stavbou, vybere si zřejmě vždy volný pozemek (např. při investici na budoucí pronájem). Z

ZÁVĚR Z výše uvedených omezení vlastníka pozemku, které mají snižující vliv, je zřejmé, že cena pozemku pod stavbou (se stavbou) cizího vlastníka by měla být nižší než cena volného pozemku. Doporučené snížení (dle velikosti, lokality, zastavěnosti pozemku, možnosti jeho dělení) do cca 15 % z obvyklé ceny volného pozemku.

Tržní ocenění majetku

Porovnávací hodnota

Plačice, rodinný dům, Šumperská čp. 170/4

Oceňovaná nemovitá věc



Užitná plocha:	164,00 m ²
Obestavěný prostor:	850,00 m ³
Zastavěná plocha:	130,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	130,00 m ²
Plocha pozemku:	770,00 m ²

B1) Rodinný dům včetně pozemku

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Plačice, rodinný dům, Vilová 152
Lokalita:	stejná
Popis:	Nabízíme k prodeji dvougenerační cihlový rodinný dům ve velmi lukrativní lokalitě Hradce Králové, ve vilové čtvrti s krásným rovným udržovaným pozemkem o velikosti 901m ² s vlastní studnou. Zastavěná plocha domu je 140m ² , užitná plocha domu je přes 200m ² . Dům má dvě podlaží, v obou se nachází světlé obývací pokoje v přízemí s terasou, kuchyň s komorou, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a další úložné prostory. Druhá terasa je v INP nad zahradou. Dům je podsklepen, s vytápěnou garáží a půdním prostorem. Vytápění je na tuhá paliva i plyn, napojení na kanalizaci, městská voda na hranici pozemku. Veškerá vybavenost v dosahu (obchody, školka, škola, dětské hřiště) a výhodou je i nedaleký sjezd na dálnici D11.

Pozemek:	901,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,14	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 300 000	200,00	46 500	0,59	27 435



Název:	Hradec Králové, rodinný dům, Pražské předměstí, Poděbradova 436/39			
Lokalita:	lepší			
Popis:	Prodej zděného domu s dispozicí 4+2 a užitnou plochou 140 m ² . Na dům stavebně navazuje další obytný prostor s dispozičním řešením 2+0. Zde máte k dispozici dalších cca 40 m ² . Celková plocha pozemku je 266 m ² . Nemovitost se nachází v Hradci Králové, katastrální území Pražské Předměstí, ulice Poděbradova. Dům je podsklepený. Součástí pozemku je i zděná garáž. V případě požadavku na větší zahradu lze budovu různě přestavovat, případně některé stavby zcela odstranit. Předpokládané modernizace dávají prostor k realizaci vlastních představ a zároveň k dohlížení na kvalitu provedených prací. Dům je možné, díky oddělené chodbě, využívat také jako dvougenerační. Vytápění objektu zajišťuje kotel na tuhá paliva. Ohřev vody je řešen elektrickými bojlerů v obou patrech. Odpadní vody jsou svedeny do městské kanalizace, pitná voda je zavedena z městského vodovodu. Obchodní centrum Aupark je od domu vzdálené pouze 1,2 km.			
Pozemek:	266,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,08	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,85	
K5 Celkový stav			0,82	
K6 Vliv pozemku			1,23	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



7 238 000	[m ²] 180,00	Kč/m ² 40 211	Kc 0,85	[Kč/m ²] 34 179
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------



Název:	Hradec Královí, rodinný dům, Pražské předměstí, Boženy Němcové 412/13			
Lokalita:	lepší			
Popis:	Rodinný dům v Hradci Králové, ul. Boženy Němcové, celková plocha pozemku 567 m ² , dispozice 4+1, půda, sklep, garáž, udržovaná zahrada. Dispozice domu: přízemí – vstupní hala, samostatná koupelna, WC, kuchyň, 2 ložnice a obývací pokoj, 1. patro domu – pokoj a půdní prostory vhodné k další vestavbě. Dům napojen na veškeré inženýrské sítě (obecní vodovod, plyn, kanalizace, elektřina, na zahradě vlastní studna s užitkovou vodou). Topení v domě řešeno jako lokální plynové (WAF). Dům je v původním stavu před rekonstrukcí. K domu náleží dobře udržovaná zahrada. Velmi zajímavá lokalita v širším centru města, v docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, MHD, lékař, služby). Nabídka vhodná pro rodinu s dětmi, která vyžaduje bydlení přímo v Hradci Králové.			
Pozemek:	567,00 m ²			
Užitná plocha:	175,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,14	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,85	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 900 000	175,00	45 143	0,87	39 274



Minimální jednotková porovnávací cena	27 435 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 629 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 274 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 629 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	164,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 515 156 Kč

B2) Pozemek zatížený stavbou (jiný vlastník)

vklad (ČÚZK)	pozemek p.č.	katastr. území	datum	kupní cena	cenový nárůst	plocha (m ²)	pozemek zatížen	poloha (korekce)	cena Kč/m ²
V- 13494/2021	16/4, 16/11	Plačice	3.11.	1 721 300	22,9	783	1	1	2 702
V- 10374/2022	303/1,303/5-6	Plačice	4.11.	2 800 000	8,5	725	0,85	1	3 562
V- 5712/2021	284/22	Kukleny	8.6.	3 800 000	25,6	690	0,85	0,85	4 998

Minimální jednotková porovnávací cena	2 702 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 754 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 998 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 754 Kč/m²
Celková plocha pozemku	770 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 890 364 Kč

Cena rodinného domu bez pozemku : 2 624 792 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem 1 / 3

**srážka 30% (menšinový spoluvlastnický podíl)*

B) ocenění porovnávacím způsobem	612 450,- Kč
---	---------------------

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp.170	
Výsledná cena - celkem:	1 189 094,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 189 090,- Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 3
Rodinný dům čp.170 - zjištěná cena	= 396 364,80 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

396 365 Kč

slovy: třistadevadesátšesttisícčtyřistašedesátpět Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

Výsledná cena - celkem:	<u>2 624 792,- Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 3
Rodinný dům čp.170 – porovnávací hodnota	= 612 450 Kč

Obvyklá cena

612 450 Kč

slovy: šestsetdvanácttisícčtyřistapadesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

A. Jaká je cena obvyklá:

Ideální 1/3 rodinného domu čp.170, část obce Plačice, který stojí na pozemku označeného jako parcela č.16/10, LV 10001 (jiný vlastník), vše v katastrálním území Plačice

B. Odpověď

Na základě dostupných informací, popsaných parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod, provedené analýze nemovitých věcí, s přihlédnutím k současným podmínkám, nabídce a poptávce, vyhodnocení současného vývoje cen na trhu, s přihlédnutím k místním podmínkám, je obvyklá cena

Ideální 1/3 rodinného domu čp.170, část obce Plačice, který stojí na pozemku označeného jako parcela č.16/10, LV 10001 (jiný vlastník), vše v katastrálním území Plačice

OBVYKLÁ CENA

610 000 Kč

slovy: (šestsetdesettisíckorun českých)

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích.

Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek k příslušnému datu z obchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího. Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo jinak propojen se zadavatelem předmětu ocenění.

Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zpracovatele. Odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách.

6. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Výpis z LV 9527	1
Kopie katastrální mapy	1

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ust. 127 a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalec prohlašuje, že si je vědom následků při podání vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/99 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí, evidovaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 765-05-23 evidence posudků.

Ve Slatiňanech 7.4.2023

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 765-05-23

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 28.3. 2023	3
Výpis z LV č. 9527	1
Kopie katastrální mapy	1

Fotodokumentace – přízemí



koupelna



kuchyně



letní kuchyň



ložnice



veranda



pokoj



samostatné WC



chodba

Fotodokumentace - 2. NP



d. pokoj0



d. pokoj



kuchyně



pokoj



WC



chodba



koupelna



lodžie

Fotodokumentace – ostatní



jižní pohled RD



zahrada - jiný vlastník



poruchy



poruchy



poruchy

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721212 Plačice

List vlastnictví: 9527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černá Lenka, Šumperská 170/4, Plačice, 50004 Hradec Králové	695211/3058	1/2
Flégrová Věra, č.p. 42, 51755 Rybná nad Zdobnicí	745720/3072	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Plačice, č.p. 170

rod.dům

16/10, LV 10001

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

částka 1 937 259 Kč

Oprávnění pro

HP PROMOTION s.r.o., Jiráskova 111/11, Veveří, 60200

Brno, RČ/IČO: 25590880

Povinnost k

Stavba: Plačice, č.p. 170

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2005.

V-7018/2005-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána

Povinnost k

Černá Lenka, Šumperská 170/4, Plačice, 50004 Hradec

Králové, RČ/IČO: 695211/3058

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 37Nc 9049/2007-6 ze dne 30.07.2007. Právní moc ke dni 13.07.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2016 12:28:38.

Zápis proveden dne 17.03.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1327/2016-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/6

Povinnost k

Černá Lenka, Šumperská 170/4, Plačice, 50004 Hradec

Králové, RČ/IČO: 695211/3058

Stavba: Plačice, č.p. 170

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 12693/07-90 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2016 12:28:36. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

