

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5048/144/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O zjištěné a obvyklé ceně pozemku p.č. st. 267, součástí je stavba Smidary čp. 277, bydlení, to vše v k.ú. Smidary obce Smidary.

**Znalec:** Ing. Libor Hemelík  
Jířího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek

**Zadavatel:** FKI, v.o.s., insolvenční správce  
Ing. Josef Sedlák, MBA  
Náměstí 51  
262 42 Rožmitál pod Třemšínem

**Počet stran:** 19 a 4 strany příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 15.11.2021

**Vyhotoveno:** V Borohrádku 14.12.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.11.2021 za přítomnosti pana Z. Novotného.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Smidary, k.ú.  
Smidary  
Adresa nemovité věci: Šnajdrova 277, 503 53 Smidary

### Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 310 v k.ú. Smidary ze dne 1.10.2021.

### Místopis

Obec Smidary se nachází v západní části okresu Hradec Králové, cca 35 km od krajského města. Dopravní spojení po silnicích nižších tříd ve směru na Chlumeck n. C. (20 km) resp. Jičín (28 km). V obci je železniční stanice na trati Chlumeck n. C. - Jičín. Občanská vybavenost sestává z OÚ, MŠ, ZŠ, pošty, obchodu, sportoviště a restaurace.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na východním okraji zastavěného území obce, v zóně rodinných domů, na rohu ulic Šnajdrova a Dalesov. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

19/41 Obec Smidary

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je částečně využito.

Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolace, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky chybí, vnitřní obklady keramické v menší rozsahu, schody dřevěné, dveře náplňové, okna dřevěná rámová, podlahy obytných místností z prken na sraz, podlahy ostatních místností z cementové dlažby, vytápění lokální kamny na TP, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody

pouze v koupelně, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří plynový sporák na PB, hygienické vybavení sestává vany, umývadla a WC. V 1. NP se nachází bytová jednotka 3+1 a v podkroví je bytová jednotka 2+1.

Podle dostupných informací dům pochází z roku 1926. Většina použitých konstrukcí je původní, dožilá nebo ve špatném technickém stavu. Údržba je dlouhodobě zanedbaná.

Příslušenství tvoří zděná kolna, která je však v havarijním stavu bez možnosti využití a kryté parkovací stání přistavěné z boku domu.

V minulosti byl objekt užíván jako truhlářská dílna. Obytné prostory se nacházejí ve střední části domu, navazující křídla tvoří bývalá dílna a sklad.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu, informace o vybavení mu byly sděleny při místním šetření ústně spolujemajitelem nemovitosti.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	------------------------------------------------

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážne zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 310 pro k.ú. Smidary.

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemek
4. Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Rodinný dům
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemek
3. Porovnávací hodnota
  - 3.1. Porovnávací hodnota

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem
Adresa předmětu ocenění:	Šnajdrova 277 503 53 Smidary
LV:	310
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Smidary
Katastrální území:	Smidary
Počet obyvatel:	1 523
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 823,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 613,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,779$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	objekt vč. zastřešení	$313,62 * (0,10 + 3,80 + 3,40 / 2) - 7,69 * 4,14 * 3,40 / 2 =$
		1 702,15
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>1 702,15 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_A$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20



13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 78,55  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,7855**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7855
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 153,91</b>

**Plná cena:** 1 702,15 m<sup>3</sup> \* 4 153,91 Kč/m<sup>3</sup> = **7 070 577,91 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 100 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **1 060 586,69 Kč**

**Koeficient pp**

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **1 092 404,29 Kč**

**Rodinný dům - zjištěná cena**

= **1 092 404,29 Kč**

## 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	1 092 404,29 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 092 404,29 Kč</b>

#### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 092 404,29
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 38 234,15 Kč**

### 3. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

<u>Zatřídění</u>	<u>Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</u>	<u>Index</u>	<u>Koef.</u>	<u>Upr. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</u>
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	613,-	1,030		631,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 267	728	631,39	459 651,92
Stavební pozemek - celkem			728		<b>459 651,92</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 459 651,92 Kč**

#### 4. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	459 651,92
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	728,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	110,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	69 452,90
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>4 514,44</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 4 514,44 Kč**

## 4.2. Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU				
Užitná plocha				Užitná plocha
Název				
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	96,60 m <sup>2</sup>	1,00	96,60 m <sup>2</sup>	
provozní prostory	128,86 m <sup>2</sup>	0,50	64,43 m <sup>2</sup>	
				<b>161,03 m<sup>2</sup></b>
podkroví				56,60 m <sup>2</sup>
				<b>217,63 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	313,62	2,60 m
podkroví	281,79	2,30 m
	<b>595,41 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	objekt vč. zastřešení	$313,62 \cdot (0,10 + 3,80 + 3,40/2) - 7,69 \cdot 4,14 \cdot 3,40/2 =$
		1 702,15
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>1 702,15 m<sup>3</sup></b>

Jednotková cena	5 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 702,15 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	8 510 749 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	604 263	604 263	7,61
2. Zdivo	22,30	1 897 897	1 897 897	23,90
3. Stropy	8,40	714 903	714 903	9,00
4. Střecha	5,20	442 559	442 559	5,57
5. Krytina	3,20	272 344	272 344	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,80	68 086	68 086	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	527 666	527 666	6,65
8. Fasádní omítky	3,10	263 833	0	0,00
9. Vnější obklady	0,40	34 043	34 043	0,43
10. Vnitřní obklady	2,30	195 747	195 747	2,47
11. Schody	2,40	204 258	204 258	2,57
12. Dveře	3,30	280 855	280 855	3,54

13. Okna	5,20	442 559	442 559	5,57
14. Podlahy obytných místností	2,20	187 236	187 236	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,10	93 618	93 618	1,18
16. Vytápění	4,40	374 473	374 473	4,72
17. Elektroinstalace	4,10	348 941	348 941	4,39
18. Bleskosvod	0,60	51 064	51 064	0,64
19. Rozvod vody	3,00	255 322	255 322	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,80	153 193	153 193	1,93
21. Instalace plynu	0,50	42 554	42 554	0,54
22. Kanalizace	2,80	238 301	238 301	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	42 554	42 554	0,54
24. Vnitřní vybavení	5,10	434 048	434 048	5,47
25. Záchod	0,40	34 043	34 043	0,43
26. Ostatní	3,60	306 387	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 940 529 Kč	
Množství			1 702,15 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 665 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	314
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	218
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 702,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 665
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 665
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 940 529
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	5
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 382 159</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 267	728	1 200,00		873 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>728</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>873 600</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Porovnávací hodnota

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	217,63 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 702,15 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	313,62 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	728,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Slatiny</b>			
<b>Lokalita:</b>	Slatiny			
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící zděný rodinný dům, dispozice: 1. NP - veranda, chodba, obývací pokoj, kuchyň, 3 pokoje, technická místnost, koupelna a WC; podkroví - 3 pokoje. Vytápění je ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva. V 70-tých letech minulého století byla provedena modernizace domu. Zásobování vodou je z vlastní studny, plyn na hranici pozemku do HUP, odpady svedeny do septiku, možnost napojení na obecní vodovod. Příslušenství tvoří tři hospodářské stavby a garáž.			
<b>Pozemek:</b>	916,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021	0,80			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,05			
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90			
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021; Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - větší pozemek;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 290 000	180,00	23 833	0,57	13 585



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>RD Bílsko u Hořic</b>
<b>Lokalita:</b>	Bílsko u Hořic
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící zděný rodinný dům, disponuje bytem 3+kk, část domu dříve sloužila jako kovárna. Dům je starý, neudržovaný. Je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Vytápění je lokální akumulacími a krbovými kamny.
<b>Pozemek:</b>	1 208,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka 12/2021	0,80
K2 Velikosti objektu - menší - snáze prodejny	0,90
K3 Poloha - v lokalitě s nízkou občanskou vybaveností	1,15
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka 12/2021; Velikosti objektu - menší - snáze prodejny; Poloha - v lokalitě s nízkou občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 480 000	150,00	16 533	0,67	11 077

**Název:** RD Staré Smrkovice**Lokalita:** Staré Smrkovice

**Popis:** Samostatně stojící zděný rodinný dům se dvěma čísly popisnými, dvěma byty 2+1 bez příslušenství a s vlastními vchody. Dům je v původním stavu, určen k celkové rekonstrukci. Na pozemku je kopaná studna, elektřina je přivedena do domu. Na hranici pozemku vede plyn a obecní vodovod. Odpady nejsou vyřešeny. Příslušenství tvoří dřevník

**Pozemek:** 518,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 102,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021	0,80
K2 Velikosti objektu - menší - snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,15
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021; Velikosti objektu - menší - snáze prodejny; Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 990 000	102,00	19 510	0,81	15 803

**Název:** RD Kozojídky**Lokalita:** Vinary - Kozojídky

**Popis:** Samostatně stojící zděný rodinný dům, příslušenství tvoří 2 chlévy, špýchar, kurník a garáž. Obytná část sestává ze vstupní verandy, kuchyně, 4 obytných místností, samostatného WC, koupelny s vanou a spíže. V roce 2011 proběhla výměna střešní

krytiny, jinak je dům v původním stavu. Inženýrské sítě: elektřina, přívod plynu (vytápění lokální plynové), septik s napojením na veřejnou kanalizaci, vlastní studna (možnost připojení veřejné vody).

**Pozemek:** 3 521,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021; Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - velký pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 890 000	200,00	19 450	0,63	12 254

**Název:** RD Vysoké Veselí

**Lokalita:** Vysoké Veselí

**Popis:** Samostatně stojící zděný rodinný dům, v původní stavu, určený k rekonstrukci. Dispozice je 3+kk. Na dům navazuje stodola a dřevěná kůlna. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, plyn na hranici pozemku.

**Pozemek:** 1 274,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021	0,80
K2 Velikosti objektu - menší - snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - v mírně atraktivnější lokalitě	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021; Velikosti objektu - menší - snáze prodejny; Poloha - v mírně atraktivnější lokalitě; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 281 000	92,00	24 793	0,52	12 892

**Název:** RD Sběř

**Lokalita:** Sběř

**Popis:** Původní zemědělská usedlost, zděná, obytná část prošla částečnou rekonstrukcí - plastová okna, dveře, omítky, podlahy, rozvody vody, odpadů a elektřiny,



vyvločkovaný komín, kuchyňská linka, koupelna, elektrické přímotopy, krbová kamna, bojler. Dům je napojen na elektřinu, vodovodní řad, má vlastní studnu, odpady jsou svedeny do jímky a plyn je v obecní komunikaci. K domu náleží garáž a zahradní domek.

**Pozemek:** 886,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 131,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021	0,80
K2 Velikosti objektu - menší - snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - v lokalitě s minimální občanskou vybaveností 1,15	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,85
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2021; Velikosti objektu - menší - snáze prodejny; Poloha - v lokalitě s minimální občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	131,00	29 771	0,53	15 779

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	13 565 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	217,63 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 952 151 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 092 404,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	38 234,- Kč
3. Pozemek	459 652,- Kč
4. Trvalé porosty	4 514,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 594 804,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 594 800,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátčtyřitisícsmset Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 594 800,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátčtyřitisícsmset Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům	2 382 159,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemek	873 600,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Porovnávací hodnota	2 952 151,- Kč

Porovnávací hodnota	2 952 151 Kč
Věcná hodnota	3 255 759 Kč
z toho hodnota pozemku	873 600 Kč

#### Obvyklá cena

**2 900 000,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

#### Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 3/8 z celku

**700 000,- Kč**

slovy: Sedmsettisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji obce s dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel.

Oceňovaný dům je ve špatném stavebně-technickém stavu, s nižším standardem vybavení a dlouhodobě zanedbanou údržbou. U domu je přiměřeně velký pozemek. Stavby příslušenství díky svému velmi špatnému stavu mají spíše negativní vliv na celkovou hodnotu nemovitosti.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 3/8 z celku. Obecně platí, že koupě menšinového spoluvlastnického podílu bývá spíše z důvodu spekulace a tomu i odpovídají realizované ceny těchto podílů, které bývají až o 40 % nižší, než by odpovídalo prostému matematickému podílu. V našem případě se jedná o relativně vyšší podíl, cca 35 %, takže snížení předpokládám o něco nižší.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka srovnatelných nemovitostí v širším okolí výrazně převyšuje poptávku.

**Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu.**

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1.10.2021	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5048/144/2021 evidence posudků.

V Borohrádku 14.12.2021

Ing. Libor Hemelík  
Jiřího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 71 INS 16943 / 2021 pro Josef Sedlák,  
Ing. MBA

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570869 Smidary

Kat.území: 750948 Smidary

List vlastnictví: 310

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Doležalová Hana, č.p. 215, 28128 Radovesnice II	585224/0966	3/8
Novotná Eva, Šnajdrova 277, 50353 Smidary	635508/1007	3/8
SJM Novotný Zdeněk a Novotná Eva, Šnajdrova 277, 50353 Smidary	620301/0891 635508/1007	2/8

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 267		728	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Smidary, č.p. 277, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 267					

**BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Doležalová Hana, č.p. 215, 28128 Radovesnice II,  
RČ/IČO: 585224/0966

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198 EX-613/2021 -13 ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 20:14:19. Zápis proveden dne 22.06.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7874/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 3/8

Povinnost k

Doležalová Hana, č.p. 215, 28128 Radovesnice II,  
RČ/IČO: 585224/0966  
Parcela: St. 267

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198 EX 613/21-14 ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 20:14:27. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4644/2021-602

**o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Doležalová Hana, č.p. 215, 28128 Radovesnice II,  
RČ/IČO: 585224/0966

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 71 INS 16943/2021-A-10 ze dne

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





