

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050414/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v obci a k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové

Znalec: Ing. Stanislav Havlík
Klicperova 55/IV
503 51 Chlumeck nad Cidlinou
telefon: 723 303 527
e-mail: havlik@wo.cz

Zadavatel: Okresní soud v Hradci Králové, rozhodnutím notáře – soudního komisaře
Mgr. Jana Krčka za účasti likvidačního správce Mgr. Pavla Bureše
Velké náměstí 1/3
500 03 Hradec Králové

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.8.2023

Vyhotoveno: V Chlumci nad Cidlinou 6.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit nemovité věci cenou obvyklou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Řízení o pozůstalosti po **Miloslavu Doubravovi**, posledně bytem Chlumeck nad Cidlinou, Chlumeck nad Cidlinou II, Nábřeží Julia Fučíka 40, zemřelém dne 6.2.2021

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.8.2023 za přítomnosti paní Lucie Vontszemüové, paní Lenky Procházkové a Mgr. Pavla Bureše.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení o ustanovení znalce č.j. 34D 371/2021-282 ze dne 12.června.2023
- výpis z katastru nemovitostí z LV 452 pro obec a katastrální území Chlumeck nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023
- mapa katastru nemovitostí
- povodňový plán České republiky
- INEM - systém pro odhadce a znalce nemovitostí

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Chlumeck nad Cidlinou, k.ú. Chlumeck nad Cidlinou
Adresa nemovité věci: Nábřeží Julia Fučíka 40/II, 503 51 Chlumeck nad Cidlinou

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého LV 452 pro obec a katastrální území Chlumeck nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023 je v katastru nemovitostí evidovaným vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí pan Miloslav Doubrava, datum narození 7.4.1961, Nábřeží Julia Fučíka 40/II, 503 51 Chlumeck nad Cidlinou

Místopis

Oceňované nemovité věci se nacházejí na severovýchodním okraji souvisle zastavěného území hlavní části obce Chlumeck nad Cidlinou na Nábřeží Julia Fučíka na levém břehu řeky Cidliny nedaleko od Klicperova náměstí. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Město Chlumeck nad Cidlinou je významným městem regionu. Prochází jím silnice Hradec Králové - Praha. Do této silnice ve městě ústí silnice od Kolína, od Nového Bydžova a v nedaleké obci Nové Město také silnice od Pardubic. Ve městě je také železniční stanice na uzlu železničních tratí.

Ve městě je dobrá občanská vybavenost. Nachází se v něm dva markety, dvě mateřské školy, základní škola I. a II. stupeň, zdravotní středisko, lékárny, pošta, některé banky, obchody, kulturní zařízení, sportovní hala, hřiště na sport, koupaliště, dům dětí a mládeže, restaurace a další.

Dobré dopravní spojení veřejnou dopravou je do cca 28 km vzdáleného centra Hradce Králové a do cca 80 km vzdáleného centra Prahy. Ve vzdálenosti cca 3 km na jihozápad od obce se nachází nájezd a sjezd z dálnice D11 Praha - Hradec Králové, která urychluje spojení s těmito městy.

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek p.č. st. 66 v obci a k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 tvoří funkční celek.

Pozemek p.č. st. 66 je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m².

Pozemek p.č. 298/2 je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada o výměře 131 m².

Rodinný dům č.p. 40 je starým zděným domem se sklonitou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. Dům není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a druhé nadzemní podlaží kombinované s podkrovím. Dům je jednou stranou těsně přistavěn k sousednímu domu.

V 1. NP se nachází zívětří, vstupní chodba s hlavním vstupem do domu a se schodištěm do 2. NP s podkrovím. Dále se v 1. NP nachází dva pokoje, WC, spíž s částečně sníženou podlahou pod schodištěm, kuchyň a koupelna.

Ve 2. NP - podkroví se nachází chodba s částečně skosenými stropy, dva pokoje, z nichž jeden je průchozí. Z chodby je dále přístupný půdní prostor.

Dům je napojen na elektrorozvod na veřejný vodovod. Dům je také napojen na veřejný rozvod plynu. Plynová přípojka končí ve výklenku pro hlavní uzávěr plynu v průčelní obvodové zdi. Splaškové vody z domu jsou svedeny do septiku za domem a z něj pak poškozenou přípojkou do veřejné splaškové kanalizace.

Pro vytápění jsou ve dvou pokojích elektrická akumulární kamna, v kuchyni jsou na komín nenapojená lokální kamna na tuhá paliva. V jednom z pokojů ve 2. NP je klimatizační jednotka (dle sdělení bývalých nájemců je nefunkční).

Původní přízemní stavba domu byla vybudována odhadem před 150 lety. Odhadem v roce 1951 byl dům přestavěn V té době bylo vybudováno 2. NP se schodištěm domu.

Běžná údržba domu byla prováděna pouze minimální. Vybavení domu je podstandardní. Zdivo domu odspodu místy vlhne a místy odspodu opadávají omítky.

V kuchyni je pouze stará kuchyňská linka a nezapojený elektrický sporák. V koupelně jsou je vana s částečně ubouraným obezděním, umyvadlo a elektrický zásobníkový ohříváč TUV. Samostatné WC má mísu s horní nádržkou. Do snížené podlahy pod schodištěm ve spíži prosakuje voda (za septiku nebo poškozeným žlabem se svodem, případně porušenou kanalizační přípojkou). V jednom z pokojů ve 2. NP je trhлина ve fabionu.

Těsně vedle domu jsou na uliční čáře vstupní ocelová vrátka na pozemek. Na zahradu za domem se nedá z nábřeží projet po vlastním pozemku motorovými dvoustopými vozidly. Vedle domu se nachází zpevněná betonová plocha - chodník a za domem betonový obrubník.

Za domem se na pozemku p.p.č. st. 66 nachází zděná neudržovaná vedlejší stavba (skladiště) s pultovou střechou s krytinou z vlnitých osinkocementových desek. Tato stavba je těsně přistavěna ke stavbě souseda.

Dále se za domem na pozemku p.p.č. st. 66 nachází zděná vedlejší stavba (přístřešek) ve výrazně špatném technickém stavu a bez vlivu na ceny.

Na přední pozemek p.č. st. 66 v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, navazuje pozemek p.č. 298/2 (zahrada). Na tento pozemek navazuje další zahrada - pozemek p.č. 310/6, který je však jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Na oceňovaných pozemcích p.č. st. 66 a p.č. 298/2 se nacházejí trvalé porosty.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v ochr. pásmu nem. kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou

1.1. Pozemky

1.2. Rodinný dům č.p. 40

1.3. Vedlejší stavba na p.p.č. st. 66

1.4. Trvalé porosty na p.p.č. st. 66 a p.p.č. 298/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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.

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou
Adresa předmětu ocenění:	Nábřeží Julia Fučíka 40/II 503 51 Chlumec nad Cidlinou
LV:	452
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Chlumec nad Cidlinou
Katastrální území:	Chlumec nad Cidlinou
Počet obyvatel:	5 561

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 2\ 615,00\ Kč/m^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 795,00\ Kč/m^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,029}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,009}$$

1. Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,980 * 0,990 * 1,030 = \mathbf{0,999}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 795,-	0,999		1 793,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 66	290	1 793,21	520 030,90
§ 4 odst. 1	zahrada	298/2	131	1 793,21	234 910,51
Stavební pozemky - celkem			421		754 941,41

1.2. Rodinný dům č.p. 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 972,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	9,6*10,8+1,6*7,05	=	114,96 m ²
2. NP + podkroví:	9,6*6,13+1,6*2+4,3*2,62+1,3*2,42	=	76,46 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	114,96 m ²	3,25 m
2. NP + podkroví:	76,46 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor

1, NP:	(9,6*10,8+1,6*7,05)*(3,25+0,1)	=	385,12 m ³
2, NP:	9,6*6,13*3,05	=	179,49 m ³
zastřešení:	9,6*6,13*3/2+1,6*7,05*(0,75+2,3/2)	=	109,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	674,31 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,96 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	191,42 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,67

Podlahové plochy

1. NP

chodba se schodištěm	15,77 m ²
pokoj	17,17 m ²
WC	1,05 m ²
spíž	2,86 m ²
kuchyň	15,65 m ²
koupelna	5,64 m ²
pokoj	20,92 m ²
1 NP - celkem:	<hr/> 79,06 m ²

2. NP – podkroví

chodba	12,14 m ²
pokoj	20,81 m ²
pokoj	20,33 m ²
2.NP – podkroví - celkem:	<hr/> 53,28 m ²

Podlahové plochy - celkem: $79,06 + 53,28 = 132,34 \text{ m}^2$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - přípojka elektro, voda, kanalizace a, plyn	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,972,- \text{ Kč/m}^3 * 0,417 = 822,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 674,31 \text{ m}^3 * 822,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 559\,710,89 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 559 710,89 Kč

1.3. Vedlejší stavba na p.p.č. st. 66

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$1,59*0,8+1,85*11,2 =$	21,99	3,15 m
		21,99 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(1,59*0,8+1,85*11,2)*(1,55+3,3)/2 =$	53,33
Obestavěný prostor - celkem:			53,33 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	20	1,00	3,96
3. Stropy	C	19,80	80	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					81,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8103

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8103
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 773,25
Plná cena: 53,33 m ³ * 2 773,25 Kč/m ³	=	147 897,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 90 = 77,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 77,8 % / 100)	*	0,222
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 833,23 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	33 128,73 Kč
Vedlejší stavba na p.p.č. st. 66 - zjištěná cena	=	33 128,73 Kč

1.4. Trvalé porosty na p.p.č. st. 66 a p.p.č. 298/2

Vlašský ořešák a listnatý strom 10 r. rostou v částečném zápoji.

Růže je neudržovaná.

Listnatý keř 10 r. je neudržovaný.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 298/3	25	1 Ks	1 717,-		1 717,-	1 717,-
orešák vlašský na pozemku p.č.: 298/3	5	1 Ks	804,-	- 50 %	402,-	402,-
Součet:					=	2 119,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 119,- Kč

Viniční porosty: příloha č. 37

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Keře vinné révy v pergolách, u zdi apod. (vinná réva) na poz. p.č.: st. 66	1	10	460,-		460,-
Součet					460,-
Celkem - vinice:					= 460,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena	[Kč]
ibišek na pozemku p.č.: st. 66			10 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,-	730,-	
růže na pozemku p.č.: st. 66			10 roků	1,00 ks	
Růže I	380,-	- 80 %	76,-	76,-	
jasan na pozemku p.č.: 298/2			15 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy II	11 280,-		11 280,-	11 280,-	
na pozemku p.č.: 298/2			10 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	3 010,-	- 50 %	1 505,-	1 505,-	
na pozemku p.č.: 298/2			10 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 80 %	104,-	104,-	
Součet:				13 695,-	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	1,000	
Celkem - okrasné rostliny			=	10 271,25 Kč	

Trvalé porosty na p.p.č. st. 66 a p.p.č. 298/2 - zjištěná cena celkem = 12 850,25 Kč

Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou - rekapitulace

1.1. Pozemky:	754 941,41 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům č.p. 40	559 710,89 Kč
1.3. Vedlejší stavba na p.p.č. st. 66	33 128,73 Kč
1.4. Trvalé porosty na p.p.č. st. 66 a p.p.č. 298/2	12 850,25 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 605 689,87 Kč

Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou - zjištěná cena celkem = **1 360 631,28 Kč**

Tržní ocenění majetku

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda 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.

Srovnávané nemovitosti

Rodinný dům Chlumeck nad Cidlinou II, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové

Chlumeck nad Cidlinou II, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Chlumeck nad Cidlinou II, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové	132.34 m ²	před rekonstrukcí	421 m ²		
1	U Starého hradu č.p. 25, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové	160 m ²	dobrý	515 m ²		
2	Kladruby č.p. 36, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové	130 m ²	velmi dobrý	604 m ²		
3	Palackého č.p. 48, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové	86 m ²	před rekonstrukcí	186 m ²		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	23 437,50 Kč	1	23 437,50 Kč	0.95	1.05	0.95	0.95		1	0.900 24375	21 099,46 Kč
2	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1.15	1	0.95	0.9		1	0.983 25	24 581,25 Kč
3	17 441,86 Kč	1	17 441,86 Kč	1.06	0.9	1	1.35		1	1.287 9	22 463,37 Kč
Celkem průměr										22 714,70 Kč	
Minimum										21 099,46 Kč	
Maximum										24 581,25 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 754,45 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20 960,25 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										24 469,14 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

22 714,70 Kč/m²

* 132 m²

= 2 998 340 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 998 000 Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí jako celku v daném místě a k 31.8.2023 určena po zaokrouhlení na:

3 000 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou	1 360 631,28 Kč
1.1. Pozemky	754 941,41 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 40	559 710,89 Kč
1.3. Vedlejší stavba na p.p.č. st. 66	33 128,73 Kč
1.4. Trvalé porosty na p.p.č. st. 66 a p.p.č. 298/2	12 850,25 Kč
	<hr/>
	= 1 360 631,28 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 360 631,28 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 360 630,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistašedesáttisícšestsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 360 630 Kč
--	---------------------

slovy: Jedenmiliontřistašedesáttisícšestsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1. Pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v k.ú. Chlumec nad Cidlinou	0,- Kč
---	--------

Obvyklá cena k 31.8.2023	3 000 000 Kč
---------------------------------	---------------------

slovy: Třimiliony Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenit pozemek p.č. st. 66, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, a pozemek p.č. 298/2 v obci a k.ú. Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové cenou v místě a čase obvyklou.

Obvyklá cena k 31.8.2023

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Upozornění

Na LV 452 pro obec a katastrální území Chlumec nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023 (v příloze) je v části „C“ evidováno:

- zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení oprávnění pro s.r.o. VENOLI Solution, Sokolská 1605/66,120 00 Praha 2 -Nové Město, IČ 02152797

Výše uvedené zástavní právo smluvní a právní vada nebyly v odhadu obvyklé ceny zohledněny

Na LV 452 pro obec a katastrální území Chlumec nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023 (v příloze) je v části „C“ dále evidováno:

Věcné břemeno umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy oprávnění pro a.s. ČEZ Distribuce, Teplická 874/8, Děčín IV -Podmokly, 405 02 Děčín, IČ 24729035.

Toto věcné břemeno nemá vliv na cenu obvyklou.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 050414/2023.

V Chlumci nad Cidlinou 6.9.2023

Ing. Stanislav Havlík
Klicperova 55/IV
503 51 Chlumec nad Cidlinou

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 050414/2023

počet stran A4 v příloze:

Usnesení o ustanovení znalce č.j. 34D 371/2021-282 ze dne 12.června.2023	2
Výpis z katastru nemovitostí z LV 452 pro obec a katastrální území Chlumec nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023	3
Kopie katastrální mapy ze dne 1.9. 2023	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	5

Usnesení

Okresní soud v Hradci Králové rozhodl notářem – soudním komisařem Mgr. Janem Krčkem, se sídlem Hradec Králové, Velké náměstí 1/3, pověřeným soudem provedením úkonů v řízení o pozůstalosti po **Miloslavu Doubravovi**, r.č. 610407/1182, posledně bytem Chlumeck nad Cidlinou, Chlumeck nad Cidlinou II, Nábřeží Julia Fučíka 40, zemřelém dne 06.02.2021, konaném za účasti

- likvidačního správce Mgr. Pavla Bureše, nar. 30. 7. 1969, se sídlem Hradec Králové, Československé armády 556, PSČ 500 03, IČO: 66224748,
- Lucie Vontszemüové, nar. 21. 11. 1985, bytem Chlumeck nad Cidlinou, Nábřeží Julia Fučíka 40, PSČ 50351,
- České spořitelny, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000,
- Úřadu práce České republiky, kontaktního pracoviště Nový Bydžov,
- VENOLI Solution s.r.o., IČO: 02152797, se sídlem Sokolská 1605/66, Nové Město, 120 00 Praha 2,
- mBank S.A., se sídlem Polsko, Warszawa, ul. Prosta 18, 00-850, číslo v KRS KRS0000025237, REGON 001254524, vykonávající svou činnost na území České republiky prostřednictvím pobočky zahraniční banky mBank S.A., organizační složka podniku, IČO: 27943445, se sídlem Praha 8, Pernerova 691/42, PSČ 18600,
- Home Credit a.s., IČO: 26978636, se sídlem Brno, Nové sady 996/25, PSČ 602 00 a
- České republiky – Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj, Územní pracoviště v Hradci Králové,

takto:

I. Ustanovuje

pana **Ing. Stanislava Havlíka**, se sídlem Chlumeck nad Cidlinou, Klicperova 55/4, PSČ 50351, IČO 62704834, znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské.

Znalci ukládá, aby ve lhůtě tří měsíců od doručení tohoto usnesení podal ve dvojím vyhotovení písemně znalecký posudek o **obvyklé ceně** těchto nemovitých věcí:

- pozemek – stavební parcela st. číslo parcelní 66, jehož součástí je stavba k bydlení, dům č. p. 40 v obci Chlumeck nad Cidlinou, části obce Chlumeck nad Cidlinou II, a pozemek – pozemková parcela číslo parcelní 131, vše v katastrálním území Chlumeck nad Cidlinou.

Znalci dále ukládá, aby o termínu provedení odhadu na místě samém uvědomil Lucii Vontszemüovou, nar. 21. 11. 1985, bytem Chlumeck nad Cidlinou, Nábřeží Julia Fučíka 40, PSČ 50351.

O d ů v o d n ě n í

Okresní soud je povinen ve smyslu ustanovení § 235 z.ř.s. stanovit obvyklou cenu majetku patřícího do likvidačního jmění, pokud má být majetek zpeněžen způsobem uvedeným v § 232 odst. 1 písm. c) nebo d) z.ř.s. a jde-li o nemovitost.

Z tohoto důvodu soud ustanovil dle § 127 o.s.ř. soudního znalce, kterému uložil ocenění předmětných nemovitostí.

P o u ě n í: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

Okresní soud v Hradci Králové dne 12. června 2023

Mgr. Jan Krček, v.r.
notář – soudní komisař

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Miroslav Bartoň
notářský koncipient
pověřený notářem

Elektronicky podepsal(a) Mgr. Miroslav Bartoň
Datum: 2023.06.12 11:03:15 SELC

Výpis z katastru nemovitostí z LV 452 pro obec a katastrální území Chlumec nad Cidlinou prokazující stav evidovaný k datu 10.5.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 34 D 371/2021 pro Pavel Bureš, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570109 Chlumec nad Cidlinou
Kat.území: 651800 Chlumec nad Cidlinou List vlastnictví: 452
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Doubrava Miloslav, Nábřeží Julia Fučíka 40, Chlumec nad Cidlinou II, 50351 Chlumec nad Cidlinou	610407/1182	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	66	290	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Chlumec nad Cidlinou II, č.p. 40, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 66					
	298/2	131	zahradka		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, 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

pohledávka 500 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 27.2.2031 až do výše 200 000 Kč
budoucí pohledávky vzniklé do 27.2.2031 až do výše 1 000 000 Kč

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Parcela: St. 66, Parcela: 298/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 5918000024 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 10:32:18. Zápis proveden dne 20.03.2018.

V-2147/2018-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 06:20:00. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-8076/2020-602

Pořadí k 27.02.2018 10:32

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Parcela: St. 66, Parcela: 298/2

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 00:00:00

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570109 Chlumeck nad Cidlinou
Kat.území: 651800 Chlumeck nad Cidlinou List vlastnictví: 452
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 5918000024 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 10:32:18. Zápis proveden dne 20.03.2018.

V-2147/2018-602

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 06:20:00. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-8076/2020-602

Pořadí k 27.02.2018 10:32

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle GP 2749 - 85/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 66

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IE-12-2006231/VB/4 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 11:56:22. Zápis proveden dne 10.12.2019.

V-12691/2019-602

Pořadí k 18.11.2019 11:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 66, Parcela: 298/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1706/1990 ZE DNE 26.2.1991.

POLVZ:129/1991

Z-4500129/1991-602

Pro: Doubrava Miloslav, Nábřeží Julia Fučíka 40, Chlumeck nad
Cidlinou II, 50351 Chlumeck nad Cidlinou

RČ/IČO: 610407/1182

o Usnesení soudu o dědictví 34D 2272/2014-83 ze dne 22.09.2015. Právní moc ke dni 22.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 11:30:36. Zápis proveden dne 23.09.2015.

V-12312/2015-602

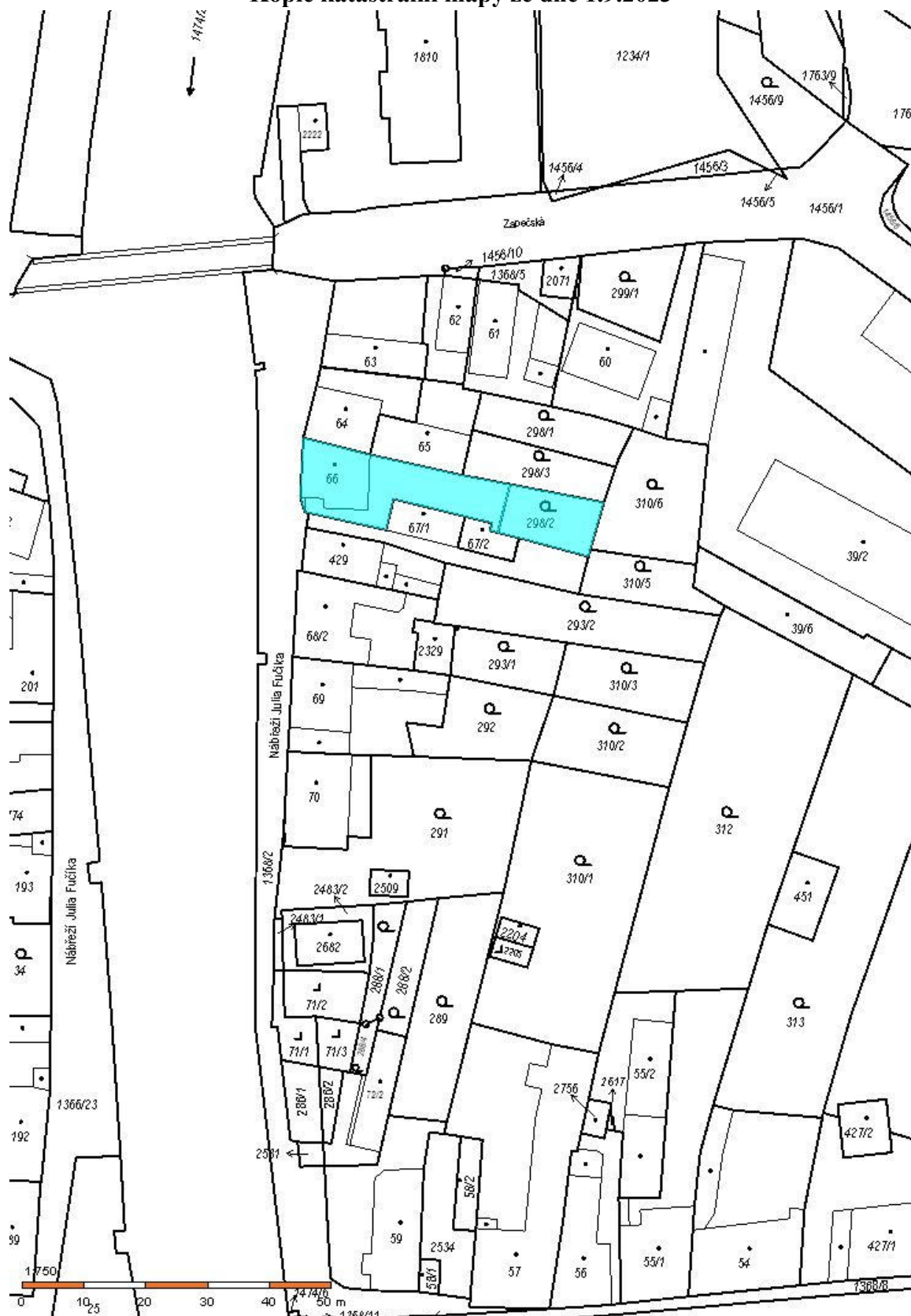
Pro: Doubrava Miloslav, Nábřeží Julia Fučíka 40, Chlumeck nad
Cidlinou II, 50351 Chlumeck nad Cidlinou

RČ/IČO: 610407/1182

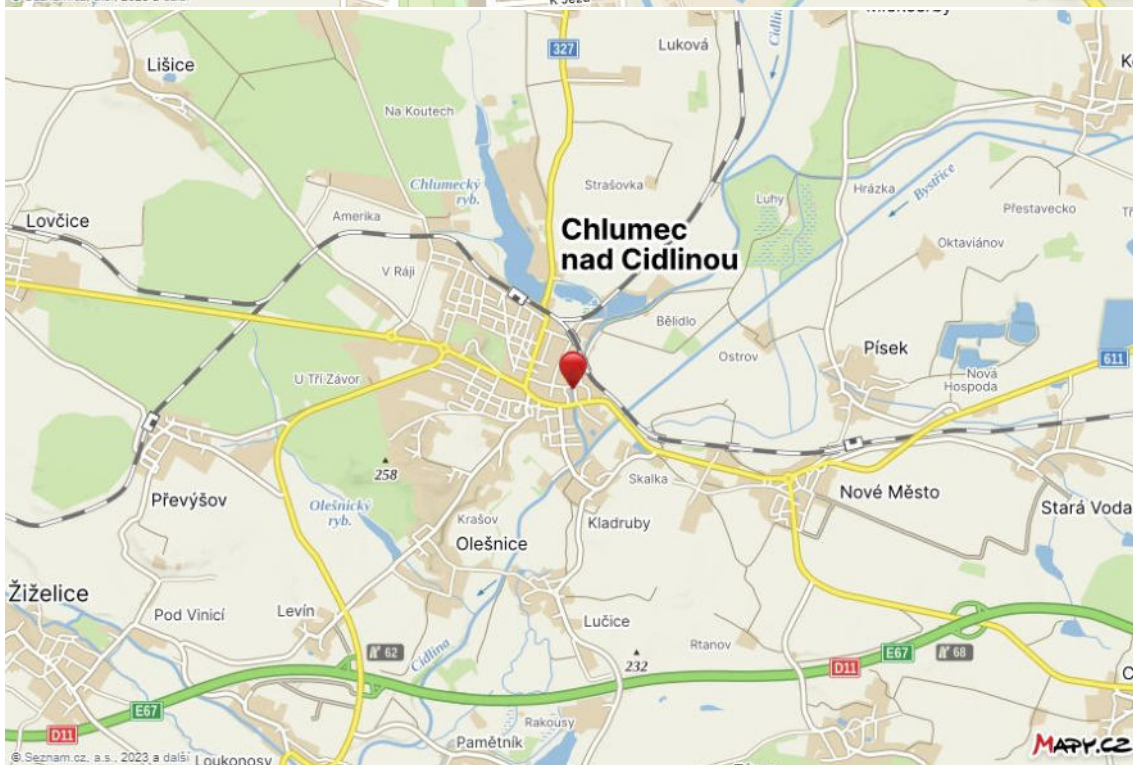
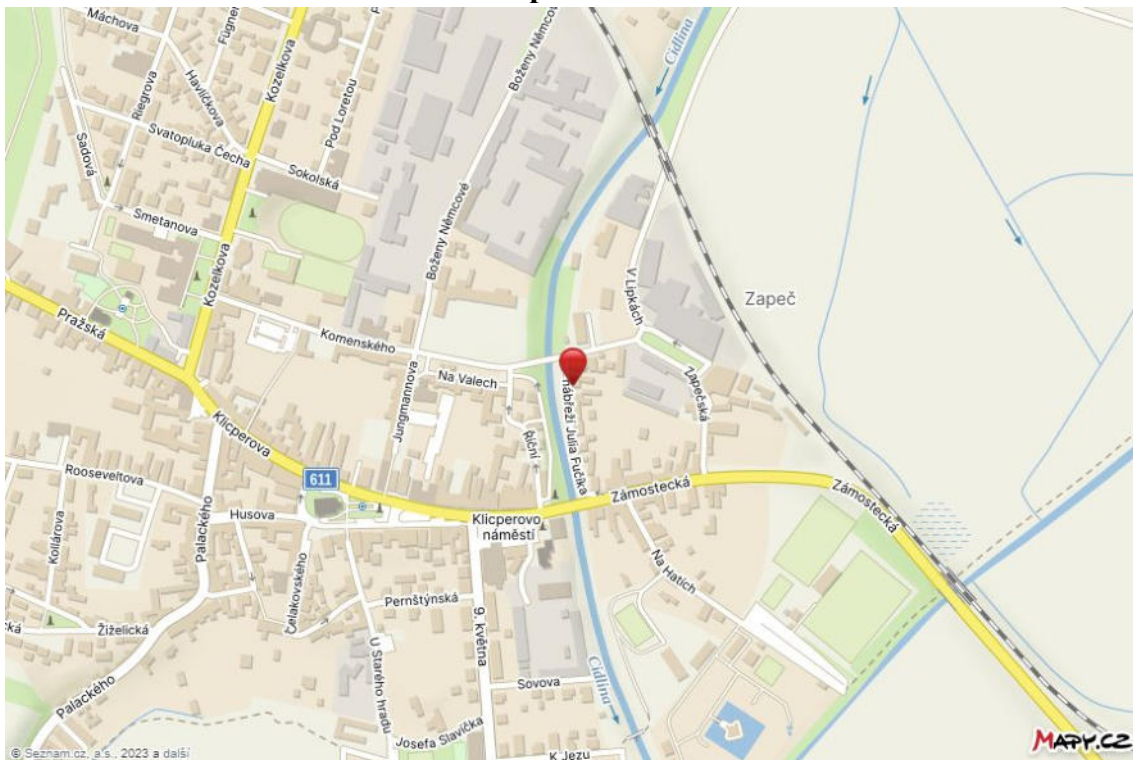
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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 2

Kopie katastrální mapy ze dne 1.9.2023



Mapa oblasti



Fotodokumentace









