

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 8/3558-2018

O obvyklé ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 2388,  
k.ú. Kukleny, Královéhradecký kraj.

**Objednatelka znaleckého posudku:**

**Mgr. Martina Stínková, insolvenční správce**  
Průchodní 346  
272 01 Kladno

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny pro insolvenční řízení

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Cigánek  
Dubová 585  
164 00 Praha 6 - Nebušice  
telefon: 602 250 585  
e-mail: frantisek.ciganek@tati.cz

**Průčet stran:** 9 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**W Prace:** 25.3.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku 70/4 jehož součástí je stavba č. 14 rodinný dům, pozemku parc.č. 2001 zahrada a příslušenství, k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové..

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky a stavby  
Adresa předmětu ocenění: Pražská třída 14  
500 02 Hradec Králové  
LV: 2388  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Hradec Králové  
Obec: Hradec Králové  
Katastrální území: Kukleny  
Počet obyvatel: 92 929

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 881,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2018 za přítomnosti zástupce objednavatelky.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové, LV č. 2388
- data, údaje a informace sdělené zástupcem advokátky Mgr. Martiny Stínkové
- poznatky získané při místním šetření

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

V části ALV je zapsán vlastník Vopřada David 1/4, Vopřada Miroslav 1/2, Vopřadová Dita 1/4.  
V části BLV je zapsán pozemek 70/4 jehož součástí je stavba č. 14 rodinný dům a pozemek parc.č. 2001 zahrada.

### 6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

### 7. Obsah znaleckého posudku

1. rodinný dům č. 14
2. garáž s kolnou
3. studna
4. pozemky

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 129/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Velmi žádaný typ nemovitosti v dané lokalitě.	III	0,15
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,212$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,210$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Residenční 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Bez dalších vlivů.	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,382$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,379$$

### 1. rodinný dům č. 14

Předmětem ocenění je volně stojící dům, přízemní, zčásti podsklepený, s částečně obytným podkrovím. Vybavení je standardní, jak je dále specifikováno. Technický stav a údržba jsou odpovídající.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 072,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

zastavěná plocha: = 99,90 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
zastavěná plocha:	99,90 m <sup>2</sup>	2,50 m

#### Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{zastavěná plocha:} &= 380,80 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} &= \frac{380,80 \text{ m}^3}{380,80 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

#### Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = 99,90 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = 99,90 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = 1,00 \end{aligned}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovodní vytápění	IV	0,05
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,06
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = 0,710$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,710 = 0,824$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,140$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,072,- \text{ Kč/m}^3 * 0,824 = 2\,531,33 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 380,80 \text{ m}^3 * 2\,531,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,210 * 1,140 = 1\,329\,645,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,329\,645,68 \text{ Kč}$$

## 2. garáž s kolnou

Předmětem ocenění je zděná, přízemní stavba s plochou střechou. Vybavení je standardní, jak je dále specifikováno. Technický stav a údržba jsou odpovídající

### Zarřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 318,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

zastavěná plocha: = 58,80 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
zastavěná plocha:	58,80 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

obestavěný prostor:	=	188,68 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>188,68 m<sup>3</sup></u>

### Vypočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Přislušenství - venkovní úpravy: zvyšující cenu	IV	0,02
5. Kriterium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu	IV	0,05
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = 0,710$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,710 = 0,831$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,140$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,318,- \text{ Kč/m}^3 * 0,831 = 1\,926,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_7 = OP * ZCU * I_T * I_P = 188,68 \text{ m}^3 * 1\,926,26 \text{ Kč/m}^3 * 1,210 * 1,140 = 501\,338,43 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 501 338,43 Kč**

### 3. studna

#### Zařazení pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	22,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	12,00 m * 5 200,- Kč/m	+	62 400,- Kč

**Základní cena celkem**

**= 91 200,- Kč**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3820

**Upravená cena studny**

**= 238 962,24 Kč**

#### Vypočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 108 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 108 = 53,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,7 \% / 100)$

\* 0,463

**= 110 639,52 Kč**

#### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks \* 2 772,- Kč/ks + 2 772,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 11 990,- Kč/ks + 11 990,- Kč

**Základní cena čerpadel celkem** = 14 762,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41): \* 2,3820

= 38 679,39 Kč

opotřebení čerpadel 53,7 % \* 0,463

= 17 908,56 Kč

**Upravená cena čerpadel**

**+ 17 908,56 Kč**

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**= 128 548,08 Kč**

Koeficient pp

\* 1,379

**Cena stavby CS**

**= 177 267,80 Kč**

**Studna - zjištěná cena**

**= 177 267,80 Kč**

#### 4. pozemky

##### Ocenění

Index třídy s nemovitostmi  $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,140$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,210 * 1,000 * 1,140 = 1,379$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 881,-	1,379		2 593,90	
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	70/4	324	2 593,90	840 423,60
§ 4 odst. 1	zahrada	2001	343	2 593,90	889 707,70
Stavební pozemky - celkem			667		<b>1 730 131,30</b>
Pozemky - zjištěná cena				=	<b>1 730 131,30 Kč</b>



## C. REKAPITULACE

1. rodinný dům č. 14	1 329 645,70 Kč
2. garáž s kolnou	501 338,40 Kč
3. studna	177 267,80 Kč
4. pozemky	1 730 131,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 738 383,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 738 380,- Kč**

slovy: Třímiliony sedmset třicet osm tisíc tři sta osmdesát Kč

Výsledná cena je  
v daném místě a čase  
**cenou obvyklou.**

W Praha 25.3.2018

Ing. František Cigánek  
Dubová 585  
164 00 Praha 6 - Nebušice  
telefon: 602 250 585  
e-mail: frantisek.ciganek@tati.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 1.2.1980 pod č.j.Spr. 871/80 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalec prohlašuje, že si je vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8/3558-2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8/2018.

