

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12997-219/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Advokátní kancelář Kučera a Trischinger s.r.o., insolvenční správce dlužníka Josef Pilikus, Smržov 76, 503 03 Smržov, Bašty 413/2, 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSHK 45 INS 3156
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Smržov č.p. 76, okres Hradec Králové
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.02.2021
Zpracováno ke dni:	10.02.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.02.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 76 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st.167, p.p.č. 173/54 na LV 134 k.ú. Smržov u Smiřic v obci Smržov, okres Hradec Králové, katastrální území Smržov u Smiřic.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: st. 167, p.p.č. 173/54 na LV 134
Adresa předmětu ocenění: Smržov 76
503 03 Smržov
LV: 134
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Smržov
Katastrální území: Smržov u Smiřic
Počet obyvatel: 502
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 823,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{390,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2021 pouze zvenčí. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Josef Pilikus.

Poznámka

Josef Pilikus podal informace o stavu vnitřních prostor domu. Dům je dle jeho vyjádření od r. 2009 užíván paní Andreou Vernerovou s rodinou, na jejíž náklady byly vnitřní prostory před 3 lety kompletně rekonstruovány.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pelikus Jiří, č. p. 557, 50343 Černilov 1/3
Pelikus Josef, č. p. 76, 50303 Smržov 1/3
Pelikus Karel, č. p. 76, 50303 Smržov 1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 76 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st.167, p.p.č. 173/54 na LV 134 k.ú. Smržov u Smiřic v obci Smržov, okres Hradec Králové, katastrální území Smržov u Smiřic.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Má zděné podzemní podlaží se sklepy a dvěma garážemi. Vrchní přízemní stavba je montovaná na bázi dřevěných panelů. střecha je rovná. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1989.

Základy jsou betonové izolované, vrchní stavba je montovaná na bázi dřevní hmoty, stěny mají tloušťku cca 30 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a plechové šablony, klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: zateplení pláště je ze skelné vaty, opláštění je plechovými profilovanými deskami.

Dispozičně je dům 4+1. Podlahová plocha činí cca 100 m². Podlahová plocha vč. příslušenství (sklepy, garáže) činí 257 m².

Vnitřní úprava stěn: Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity dveře dřevěné plné i prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Pro osvětlení jsou použity lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino a plovoucí podlahy, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, koupelna a chodba mají na podlaze keramickou dlažbu.

Další vybavení domu patří digestoř.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Vnitřní prostory jsou rekonstruované v dobrém stavu. Garáže a obklad spodní stavby nejsou dokončeny. Celkový stav rodinného domu je dobrý.

Přílehlý pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Sklon pozemku je mírně svažitý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní komunikaci. Možnost parkování je na vlastním pozemku i v ulici před domem. K objektu náleží venkovní bazén.

Dům je situovaný na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu.

Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních ani sportovních zařízení. Nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem do Smiřic či Hradce Králové.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1989
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
	Stropy	dřevěné trémové
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	
	Vnitřní omítky	
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
Osvětlovací technika	lustry	

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice RD	4+1
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 100 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 257 m ² .
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobry
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	venkovní bazén
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Další informace	Dům neužívají vlastníci, vedení v KN.
------------------------	---------------------------------------

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majtkové, 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného 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. a č. 488/2020 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - ceny nemovitostí rostou v posledních letech o 10-15% /rok	III	0,20
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,771}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,190}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuplatňuji	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,794}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,226}$$

1. RD č.p. 76

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 669,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	11,0*9,40+7,60*2,40+4,80*8,70+5,10= *8,90	=	208,79 m ²
1.NP:	11,0*9,40+7,60*2,40	=	121,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	208,79 m ²	2,80 m
1.NP:	121,64 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$(11,0*9,40+7,60*2,40+4,80*8,70+5,10*8,90)*(=$	584,61 m ³
	2,80)	
1.NP:	$(11,0*9,40+7,60*2,40)*(3,20)$	= 389,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= <u>973,86 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	121,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	330,43 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,72	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ N
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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. 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 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{0,983}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,190}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,669,- \text{ Kč/m}^3 * 0,983 = 1\,640,63 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 973,86 \text{ m}^3 * 1\,640,63 \text{ Kč/m}^3 * 1,190 * 1,030 = 1\,958\,354,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 958 354,74 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,190**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

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. 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: 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,190 * 1,000 * 1,030 = 1,226

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	390,-	1,226		478,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 167	166	478,14	79 371,24
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	173/54	545	478,14	260 586,30
Stavební pozemky - celkem			711		339 957,54

Pozemky - zjištěná cena celkem = 339 957,54 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 76, obec Smržov

Rodinný dům č.p. 76 obec Smržov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Smržov, okres Hradec Králové	100 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Dobry	711 m ²	
1	Smržov, okres Hradec Králové	90 m ² , Přizemní	Dobry	820 m ²	
2	Citrusová, Hradec Králové, okres Hradec Králové	103 m ² , Přizemní	Dobry	816 m ²	
3	Smetanova, Česká Skalice, okres Náchod	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	527 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.888,89 Kč	Nepoužit	18.888,89 Kč	1.00	1.01	1.00	1.06	1.10	1.10	1.2954	14.581,51 Kč
2	46.912,62 Kč	Nepoužit	46.912,62 Kč	1.10	1.00	1.00	1.06	1.05	1.10	1.3467	34.835,24 Kč
3	41.583,33 Kč	Nepoužit	41.583,33 Kč	1.05	0.99	1.20	0.88	1.00	1.10	1.2075	34.437,54 Kč
Celkem průměr											27.951,43 Kč
Minimum											14.581,51 Kč
Maximum											34.835,24 Kč
Směrodatná odchylka - s											11.580,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.371,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											39.531,83 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: hezky osázená zahrada, vedlejší stavby, bazén

Komentář k nemovitosti č. 2: atraktivnější lokalita s dostupností centra města (Hradec Králové), hezky upravená zahrada

Komentář k nemovitosti č. 3: lepší lokalita s obč. vybaveností, perfektní stav, hezky upravená zahrada

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

27.951,43 Kč/m²

*

100,00 m²

= 2.795.143 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.795.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.298.310,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.795.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.795.000 Kč

Slovy: dvamilionysedmsetdevadesátpěttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.02.2021



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Martin Málek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12997-219/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 167
Obec:	Smržov [570885]
Katastrální území:	Smržov u Smiřic [751260]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Smržov [151262] ; č. p. 76; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 167
Stavební objekt:	č. p. 76
Adresní místa:	č. p. 76

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pelikus Jiří, č. p. 557, 50343 Černilov	1/3
Pelikus Josef, č. p. 76, 50303 Smržov	1/3
Pelikus Karel, č. p. 76, 50303 Smržov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pelikus Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pelikus Josef
Zahájení exekuce - Pelikus Josef

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	173/54
Obec:	Smržov [570885]
Katastrální území:	Smržov u Smiřic [751260]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	545
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pelikus Jiří, č. p. 557, 50343 Černilov	1/3
Pelikus Josef, č. p. 76, 50303 Smržov	1/3
Pelikus Karel, č. p. 76, 50303 Smržov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31911	545

Omezení vlastnického práva

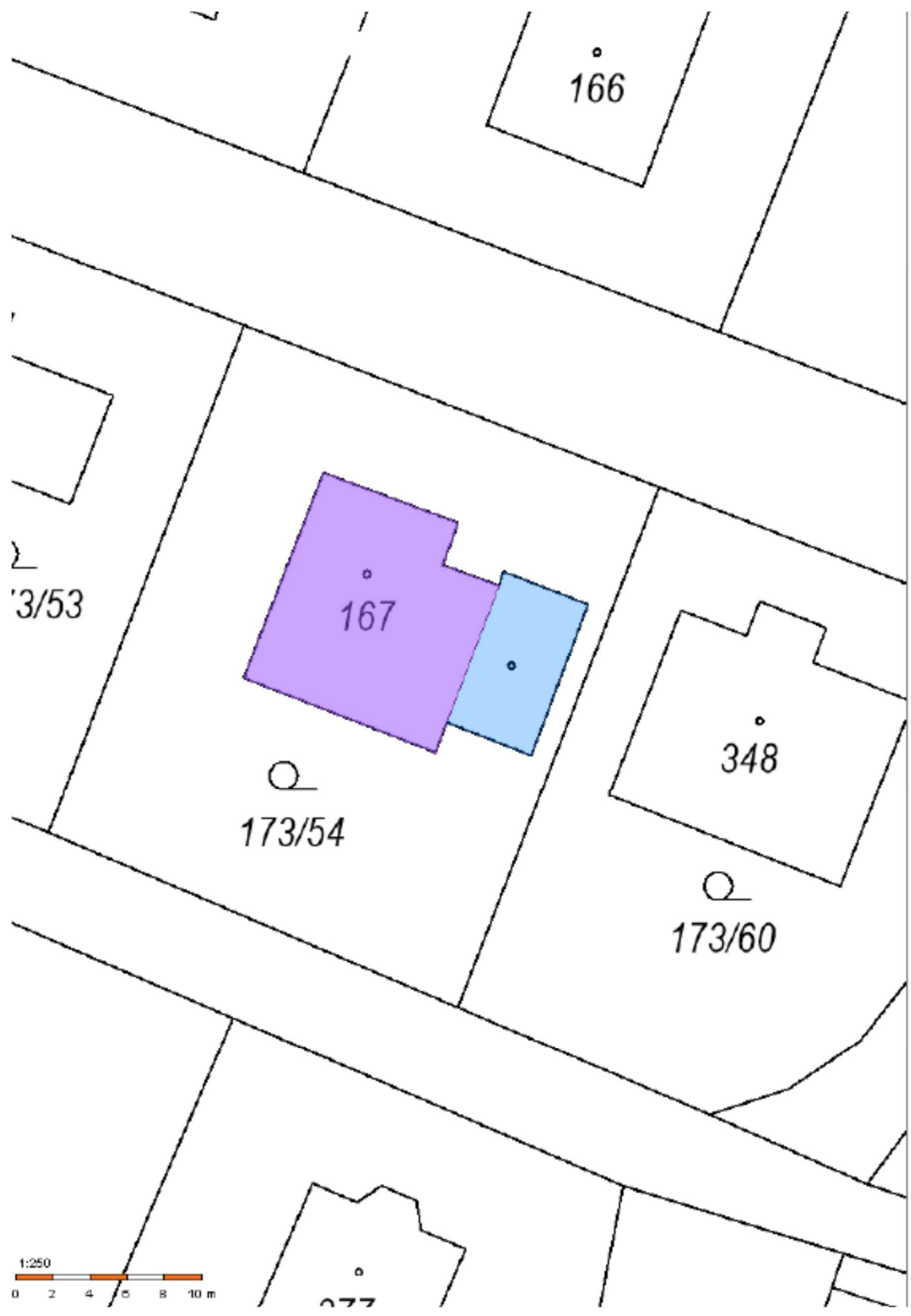
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

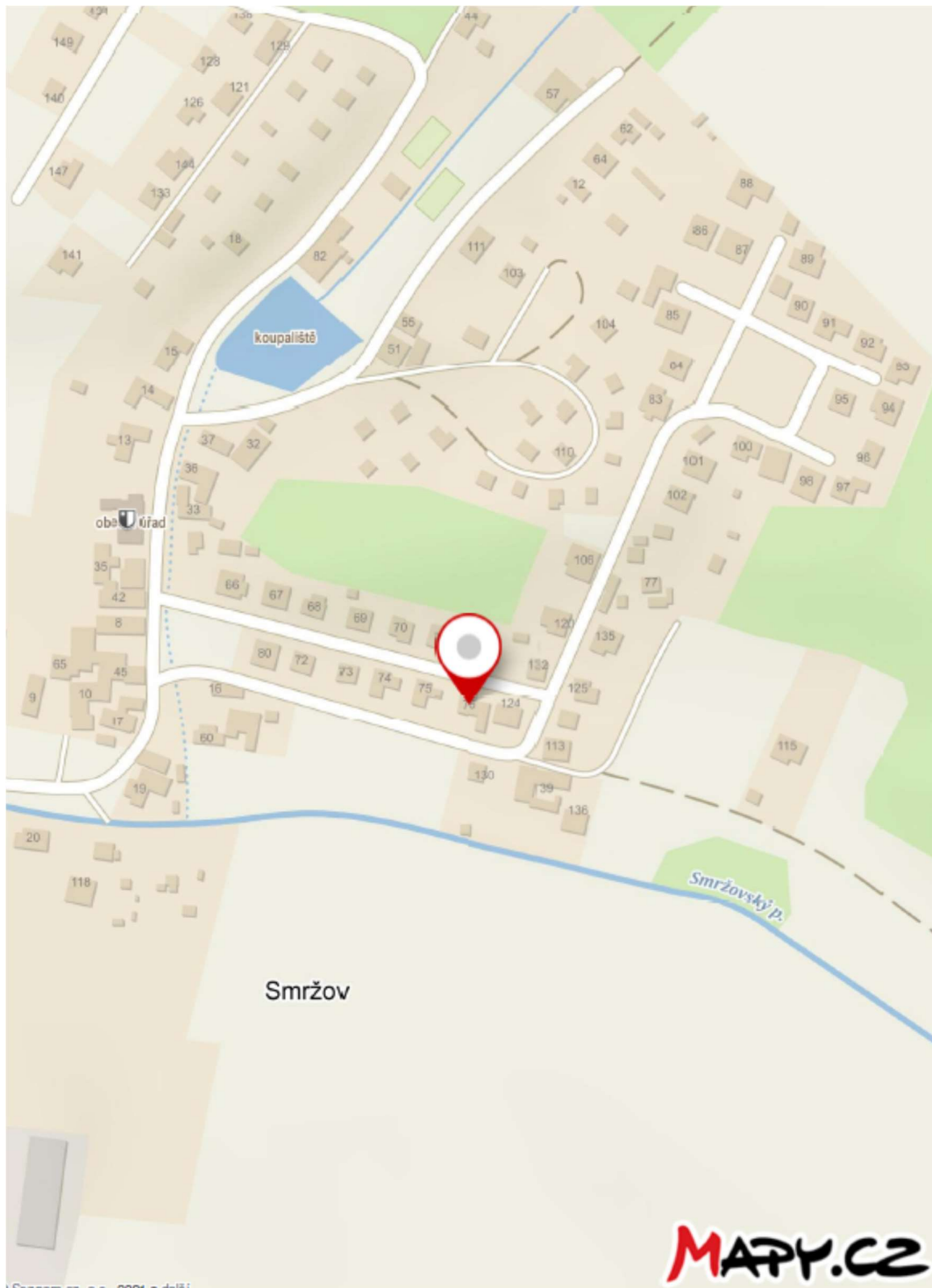
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pelikus Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pelikus Josef
Zahájení exekuce - Pelikus Josef

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)







Pořízená fotodokumentace



pohled ze severu z ulice



pohled z ulice ze severovýchodu



pohled z ulice z jihu



nedokončená garáž z jihu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

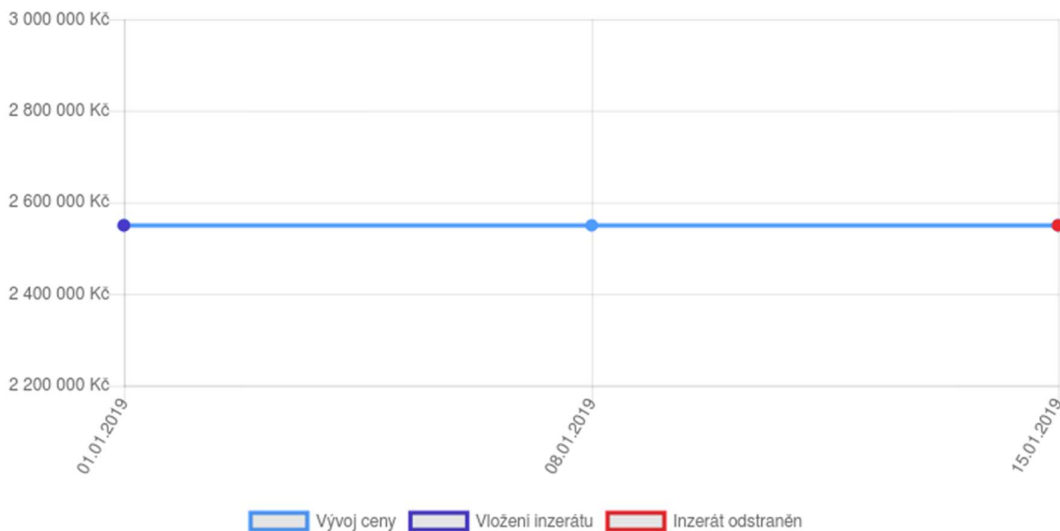


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Smržov, okres Hradec Králové

Celková realizovaná prodejní cena:
1.700.000 Kč

Adresa: Smržov, okres Hradec Králové

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 550 000 Kč nabídková V- 533/2020.602, kupní cena 1700.000	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Montovaná	Plocha užitná	90
Typ domu	Přízemní	Plocha přídruženého pozemku	820

Slovní popis

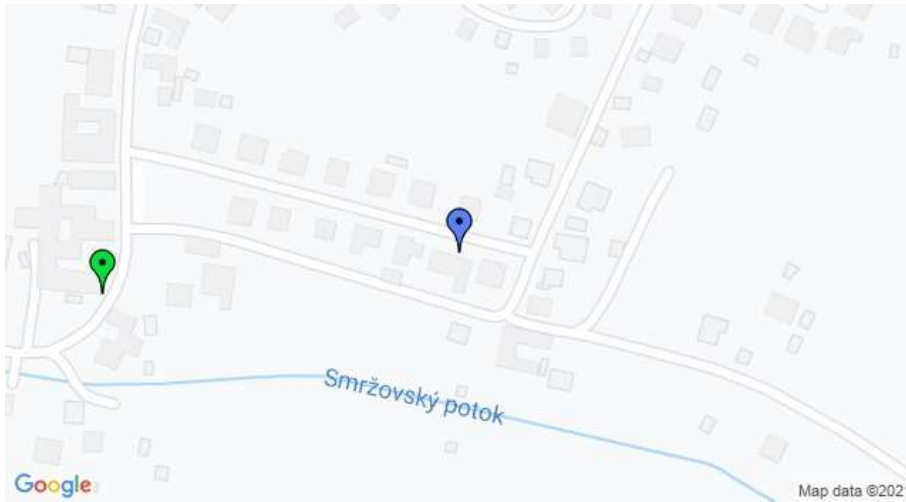
Nabízíme k prodeji dřevostavbu rodinného domu v obci Smržov - 15 km od Hradce Králové. Stavba pochází z 80. let a předpokladem je tedy rekonstrukce, či úpravy pro

pohodlné bydlení. Dům je montovaný z dřevopanelů, má tři obytné místnosti a kuchyni. K domu přiléhá kryté posezení, na něž navazuje sauna. Zděná garáž je postavena u vjezdu na pozemek. Zahrada je velmi pěkně řešena, zeleň kolem domu zaručuje klid a absolutní soukromí. Nechybí tu ani bazén, skleník, pergola. O prohlídku si zavolejte, klíče od objektu máme! Tuto zakázku vyřizuje makléřka Jitka Kociánová, tel.: 725 318 350, doporučujeme!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-533/2020-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 15:00:06. Zápis proveden dne 11.02.2020.

V-533/2020-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 155, LV 156 k.ú. Smržov u Smiřic Součástí je stavba: Smržov, č.p. 74, rod.dům; 173/52, LV 156 k.ú. Smržov u Smiřic

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

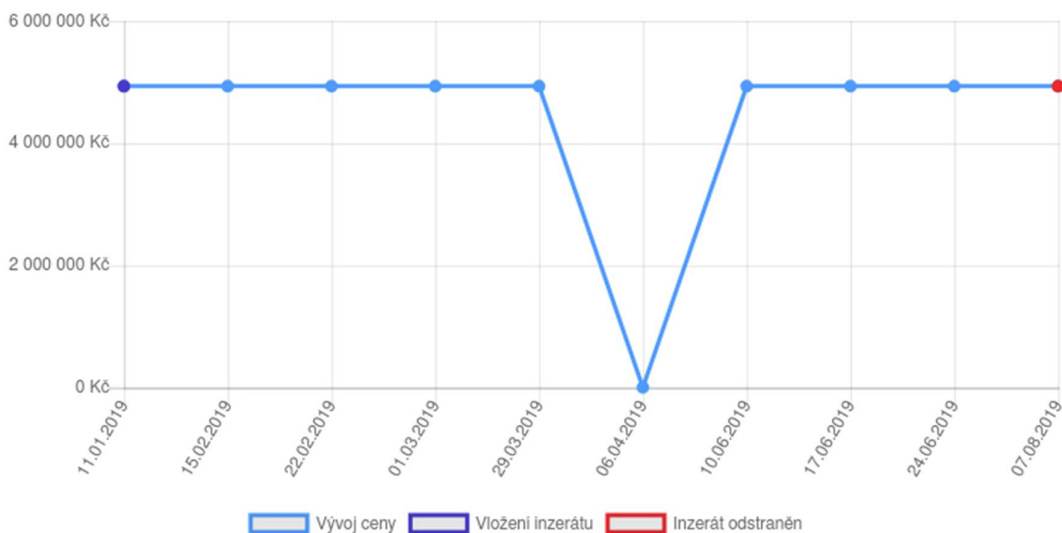


**Prodej, Rodinný dům, 103 m²,
Citrusová, Hradec Králové, okres
Hradec Králové**

**Celková realizovaná prodejní cena:
4.832.000 Kč**

Adresa: Citrusová, Hradec Králové, okres
Hradec Králové

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



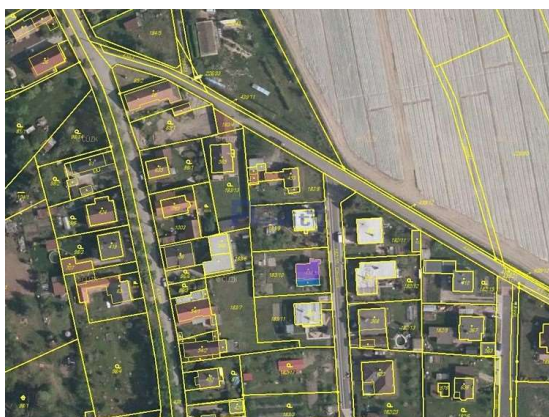
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Citrusová, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	4 832 000 Kč V-10617/2019	Zastavěná plocha (m²)	124
Poznámka k ceně	4 932 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	103
Konstrukce budovy	Montovaná	Plocha přidrůženého pozemku	816
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme starší rodinný dům na velmi zajímavém místě v Citrusové ulici ve Svinarech, Jedná se o velmi klidné místo u lesa, velmi dobře dopravně dostupné, jedna z nejžádanějších lokalit v Hradci Králové. Pozemek má ideální tvar, celková výměra 816 m², všechny inženýrské sítě napojeny. V těsné blízkosti MHD, obchod, restaurace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-10617/2019-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.832.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
**Smlouva kupní ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 10:29:51. Zápis V-10617/2019-602
proveden dne 18.10.2019.**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 438, LV 434 k.ú. Svinary Součástí je stavba: Svinary, č.p. 198, rod.dům; 183/10, LV 434
k.ú. Svinary**

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

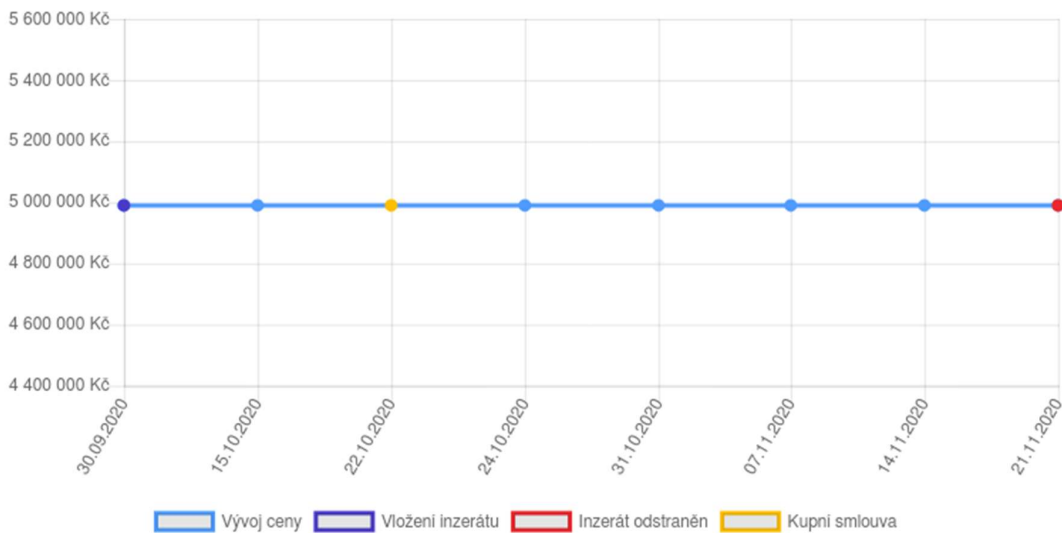


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Smetanova č.p. 687, Česká Skalice,
okres Náchod**

Celková cena: 4.990.000 Kč

**Adresa: Smetanova, Česká Skalice, okres
Náchod**

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



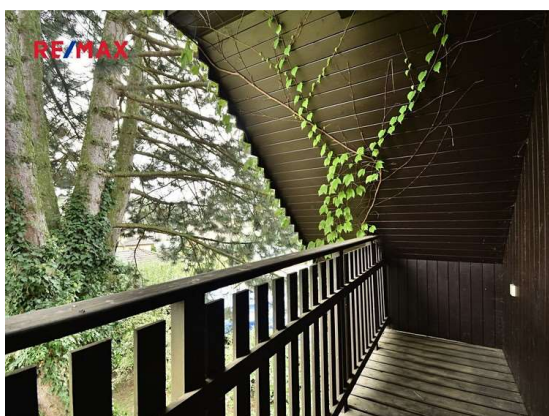
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Smetanova, Česká Skalice, okres Náchod	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 990 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	22.10.2020	Zastavěná plocha (m²)	68
Číslo řízení	V-6423/2020	Plocha užitná	120
Poznámka k ceně	4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	527
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Společnost RE/MAX Future Vám nabízí zajímavou příležitost ke koupi pěkné nemovitosti na klidném místě v České Skalici, nedaleko stezky do Babičina údolí. Nemovitost byla postavena v roce 1994 a je kompletně podsklepena. V celém domě je ústřední plynové vytápění, v obývacím pokoji je funkční vestavěný krb, okna jsou plastová, obvodové zdivo je zateplené. Ve všech pokojích je zrenovovaná borovicová prkenná podlaha. V přízemí se nachází vstupní chodba, ložnice, koupena, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a schodiště do patra, kde je otevřená galerie, dva pokoje a balkón. Majitelé tuto nemovitost využívali pouze k víkendové rekreaci a o dům se velmi dobře starali, tudíž je ve stavu téměř nového domu. Na dům navazuje hezká udržovaná zahrada s bazénem, dominantou zahrady je vzrostlá třicetiletá borovice. Nemovitost je díky své dispozici vhodná k trvalému bydlení. V místě je veškerá občanská vybavenost. Více info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost