

Znalecký posudek číslo: 07-296/2021

Znalec: Ing. Jindřich Černý, CSc.
Komenského 113, 530 03 Pardubice
IČO 717 33 426, jindrich.cerny@email.cz

Obor: ekonomika

Odvětví: oceňování nemovitých věcí

Jmenování: rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové
ze dne 7. června 1983 č.j. Spr. 1038/83.

Zadavatel: JUDr. Ing. Lucie Kovářová, advokát a insolvenční správce,
Korunní 969/33, Praha 2

1. Zadání znaleckého posudku:

Stanovení spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{4}$ **zjištěné a obvyklé** ceny pozemku parcelní číslo **St. 48** o výměře 543 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova rodinný dům s číslem popisným **42**, pozemku parcelní číslo 195/1 - o výměře 485 m² – zahrada, vše evidováno na Katastrálním úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, pro obec Pardubice, katastrální území Nemošice na listu vlastnictví 531 a to ke dni ocenění.

Účel znaleckého posudku: Stanovení zjištěné a obvyklé ceny nemovitosti pro insolvenční řízení

Oceňovací předpis: **Vyhláška č. 488/2020 Sb.** ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. **254/2019 Sb.** ze dne 16. září 2019, obojí s účinností od **1. 1. 2021.**



Oceněno ke dni: 13. 12. 2021 – datum šetření

Místní šetření: 13. 12. 2021, 12: 30 – 14: 00 hod, +1°C, polojasno, zbytky sněhu

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel, jedno vyhotovení obdrží objednatel elektronicky, 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. **Celkem posudek obsahuje 21 stran textu.**

Seznam příloh:

- 1 list přehledná situace
- 1 list informace o pozemku St. 48
- 1 list informace o pozemku 195/1
- 1 list uskutečněných prodejů v Nemošicích
- 1 list kopie katastrální mapy

Poznámka:

20 kusů fotodokumentace bylo zasláno zadavateli elektronickou poštou v digitální podobě, pro potřebu další distribuce

V Pardubicích dne 16. prosince 2021

2. Výčet podkladů

Podklady pro vypracování posudku

- a) Žádost paní JUDr. Ing. Lucie Kovářové, advokátky a insolvenční správkyně, se sídlem Korunní 969/33, Praha 2, ze dne 7. 12. 2021 o vypracování Znaleckého posudku.
- b) Místní šetření znalce dne 13. prosince 2021 od 12: 30 do 14: 00 hodin, za účasti vlastníků nemovitosti paní Šotolové Heleny, narozené 11. 3. 1947, bytem Ostřešanská 42, Nemošice, 53003 Pardubice, paní Šotolové Evy, narozené 11. 12. 1976, bytem K Blahobytu 1700, Zelené Předměstí, 53003 Pardubice. Bylo provedeno, za pomoci paní Ing. Jaroslavy Černé, zaměření nemovitosti a vyhledání parcel pomocí souřadnic GPS – okrajů parcely - a pořízena podrobná fotodokumentace. Kontrolní měření nemovitosti bylo provedeno dálkovým laserovým měřičem Hilti PD 30.
- c) Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, pro obec a katastrální území Pardubice – list vlastnictví 622 ze dne 7. 12. 2021 a dne 13. 12. 2021.
- d) Jednání v archivu Magistrátu města Pardubice dne 8. 12. 2021 s paní Věrou Rálišovou - o archivní dokumentaci domu čp. 42 v Nemošicích.
- e) Reas realitní report, listopad 2021 – trh v ČR pomocí ověřených dat v Katastru nemovitostí (okres Pardubice).
- f) www.atlascen.cz
- g) www.sreality.cz
- h) www.realityeu.com
- ch) Internetová databáze z prosince 2021 Asociace realitních kanceláří České republiky <http://reality.arkcr.cz> cen nemovitostí v okrese Pardubice.
- i) **Realitní magazíny** Asociace realitních kanceláří České republiky www.arkcr.cz
- j) Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Bradáč, DrSc., Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.

k) Placený dálkový přístup do realizovaných prodejů v Katastru nemovitostí v obci Pardubice v roce 2021.

l) Placený dálkový přístup na webové stránky **Valuo Profi.cz** do realizovaných prodejů v obci Pardubice v roce 2021.

3. Nález

Pardubice jsou univerzitní a [statutární město](#) na [východě Čech](#), metropole [Pardubického kraje](#) s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké [aglomerace](#). Leží ve východní části [Polabí](#) na soutoku řek [Labe](#) a [Chrudimky](#), přibližně 100 kilometrů východně od [Prahy](#) a 20 km jižně od [Hradce Králové](#) v nadmořské výšce přibližně 220 metrů. Pardubice mají v roce 2020 celkem k 1.2.2020 90.688 obyvatel. Jsou desátým [největším městem Česka](#), jsou také největším městem Pardubického kraje i okresu Pardubice. Výměra území města je 82,7 km². Pardubice se dělí na 8 samosprávných městských obvodů a 20 katastrálních území. Sídli zde [Univerzita Pardubice](#), dále [okresní soud](#) a pobočka krajského soudu. Historické centrum je od roku [1964 městskou památkovou rezervací](#). Hlavními průmyslovými odvětvími jsou průmysl chemický, strojírenský a elektrotechnický. Významné sportovní události jsou slavné koňské dostihy [Velká pardubická](#), motocyklový závod [Zlatá přilba](#), [Mezinárodní festival šachu Czech Open](#) či tenisová [Pardubická juniorka](#). Známa je železniční a letecká doprava. Od roku [1909](#) tu sídlí Východočeské divadlo, působí zde profesionální [Komorní filharmonie Pardubice](#). Katastrální území Nemošice je jedním z dvaceti katastrálních území v obci Pardubice. Není srostlé s hlavním územím města Pardubice, ale je odděleno lesním porostem.

3.1. Rodinný dům

Při místním šetření dne 13. prosince 2021 jsem měřením a podrobnou prohlídkou zjistil tyto skutečnosti ohledně domu, garáže, pergoly, zahradního bazénu, zahrady a trvalých porostů. Nemovitost je umístěna v centrální části (dříve obce Nemošice) Nemošic vedle základní školy. Nemovitost leží v těsné blízkosti frekventovaného tahu Chrudim – Pardubice, po které si motoristé zkracují příjezd do pardubické nemocnice a do východní části Pardubic.

Oceňovaná nemovitost byla postavena pravděpodobně na počátku dvacátého století. Stáří domu je asi 100 let. O stavbě nejsou ani archivní podklady. Dům má dvě bytové jednotky - jsou řešeny zrcadlově na obě strany od vstupních dveří.- v I. nadzemním podlaží a dům má nevyužitě podkroví. Na půdu vedou strmé dřevěné schody.

Dům je přístupný z hlavní páteřní ulice Ostřešanská, vedoucí od Chrudimi. Je položen kolmo na tuto ulici a je orientován stranami východ – západ. Dům nemá předzahrádku a místnosti obývacího pokoje a ložnice jsou v blízkosti frekventované komunikace. Těžkou automobilovou nákladní dopravou praskají stropy. Dům je napojen na stávající inženýrské sítě, elektrickou síť, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn. Plyn byl zaveden v roce 1996. Dům se nachází pod leteckým koridorem na přistání a vzlet z pardubického letiště a je zde omezena výstavba. V okolí jsou většinou nepřestavěné starší domy.

Dům je pravděpodobně izolován proti zemi vlhkosti, zdivo je zděné tl. 45 cm, stropy rovné, střecha polovalbová. Střešní krytina jsou pálené tašky vyměněné v roce 2005 včetně laťování, klempířské konstrukce okapy, svody, parapety jsou úplné.

Vnitřní omítky jsou štukové, fasádní omítky vápenná není dokončena - chybí horní vrstva. Vnější obklady chybí, vnitřní obklady lázeň, kuchyňská linka a WC. Okna jsou od roku 2005 plastová, dveře plně nebo prosklené. Světlá výška kuchyně je 2,88 m.

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Vytápění je centrální plynové. V domě je elektroinstalace světelná. Ochranu tvoří jističe. Elektro rozvody jsou provedeny v hliníku a při změně majitele bude nutná rekonstrukce. Bleskosvod není nainstalován, Vybavení kuchyně – kombinovaný plynový sporák. Teplá voda je připravována v elektrickém boileru. Záchody jsou splachovací. Pozemek ve funkčním celku se stavbou – zahrada je 485 m².

Mimo rodinný dům se nachází samostatná garáž s přistavěnou pergolou. Garáž byla vystavěna v roce 1962. Stáří garáže je 59 let. Stáří pergoly je 30 let. Na zahradě jsou ovocné a okrasné porosty. Typ jehličnaté stromy I - je zde celkem 12 kusů neudržovaných thují – zerav o stáří 30 let, 3 jabloně a 1 renkloda o stáří 20 let, 2 meruňky o stáří 20 let a 1 třešeň o stáří 10 let. **Bazén** umístěný na zahradě má průměr 3,50 m a hloubku 1,60 m. Obestavěný prostor 15,40 m³.

Rodinný dům

Zastavěná plocha $18,40 * 8,95 + 4,55 * 8,95 = 164,68 + 40,72 = 205,40 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor rodinného domu

I. NP $18,40 \text{ m} * 8,95 * (4,27 + 4,00) * \frac{1}{2} + 8,95 * 4,55 * 2,60 + 8,95 * 4,55 * (4,20 - 2,60) * \frac{1}{2} = 681 + 105,90 + 32,60 = 819,50 \text{ m}^3$

zastřešení $\frac{1}{2} * (18,40 * 8,95 * 4,13) = 340 \text{ m}^3$

celkem rodinný dům **1 160 m³**

Při obestavěném prostoru větším než 1 100 m³ nelze nemovitost ocenit porovnávacím způsobem, ale je nutné ji ocenit nákladovým způsobem.

Garáž – zastavěná plocha $3,56 * 5,50 = 19,60 \text{ m}^2$

Garáž – obestavěný prostor $3,56 * 2,50 * 5,50 = 48,95 \text{ m}^3$

Pergola – zastavěná plocha $3,15 * 5,50 = 17,35 \text{ m}^2$

Pergola – obestavěný prostor $(2,50 + 2,15) * \frac{1}{2} * 3,15 * 5,50 = 40,70 \text{ m}^3$

4. Cena zjištěná podle zákona

4. 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: nemá podkroví

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

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	205,40	4,13 m
podkroví	205,40	4,13 m
	410,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	rodinný dům	1 160 =
		1 160,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 160,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	střecha polovalbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Výpočet koeficientu K₄

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	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
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					88,75
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8875

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. z části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,24	100	150	66,67	2,8268
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,89	100	150	66,67	15,9275
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,90	100	150	66,67	5,9336
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,23	100	150	66,67	5,4869
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,83	16	66	24,24	0,9284
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,01	20	50	40,00	0,4040
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,54	30	60	50,00	3,2700
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,15	20	50	40,00	1,2600
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,59	20	40	50,00	1,2950

Znalecký posudek č: 07-296/2021

11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,13	50	70	71,43	0,8072
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,61	30	60	50,00	1,8050
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,86	15	45	33,33	1,9531
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,48	50	70	71,43	1,7715
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,13	50	80	62,50	0,7063
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,86	25	50	50,00	2,9300
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	2,23	50	60	83,33	1,8583
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,61	25	50	50,00	1,8050
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,14	25	40	62,50	1,3375
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,56	25	50	50,00	0,2800
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,49	40	60	66,67	2,3268
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,56	15	30	50,00	0,2800
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,62	25	55	45,45	2,0998
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	15	45	33,33	0,1133
Opotřebení:										
57,4 %										

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8875
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 262,63
Plná cena: 1 160,00 m ³ * 5 262,63 Kč/m ³	=	6 104 650,80 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 57,4 % / 100)	*	0,426
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 600 581,24 Kč
Koeficient pp	*	0,873
Cena stavby CS	=	2 270 307,42 Kč
- zjištěná cena rodinného domu	=	2 270 307,42 Kč

4.2. Garáž

Garáž byla postavena samostatně a byla dokončena v roce 1962. Její stáří je 59 let. Je umístěna u jižní hranice se sousedem a má zastavěnou plochu cca 20 m². Základy jsou provedeny kamenné, svislé konstrukce jsou zděné o tl. 40 cm. Stropy s rovným podhledem. Krytina je lepenková, vnější omítka je břizolit, vnitřní vápenná. Elektro instalace je světelná. Vrata jsou svlaková. Podlaha je betonová s potěrem.

Zastavěná plocha	3,56 * 5,50 = 19,60 m ²
Obestavěný prostor	garáž 3,56 * 2,50 * 5,50 = 48,95 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Znalecký posudek č: 07-296/2021

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
garáž	19,60	2,50 m
	19,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	garáž	48,95 =
		48,95 m³

Obestavěný prostor - celkem: **48,95 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00

Znalecký posudek č: 07-296/2021

9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 214,14
Plná cena: 48,95 m ³ * 3 214,14 Kč/m ³	=	157 332,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 84 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 84 = 70,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,2 % / 100)	*	0,298
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 884,98 Kč
Koeficient pp	*	0,873
Cena stavby CS	=	40 930,59 Kč
- zjištěná cena garáže	=	40 930,59 Kč

4.3. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
pergola	17,35	2,33 m
	17,35 m²	

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	pergola	40,70 =
Obestavěný prostor - celkem:		40,70 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	4,20
7. Úprava povrchů	N	6,30	1,54	9,70
8. Schodiště	X	0,00	100	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	0,00
10. Okna	X	0,00	100	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	0,00
Součet upravených objemových podílů				38,90
Koeficient vybavení K ₄ :				0,3890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3890

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,2850</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	733,31
Plná cena: 40,70 m ³ * 733,31 Kč/m ³	=	29 845,72 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	<u>0,400</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 938,29 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,873</u>
Cena stavby CS	=	10 422,13 Kč
- zjištěná cena pergola	=	10 422,13 Kč

4. 4. Zahradní bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,5740</u>
Základní cena upravená cena [Kč/m³]	=	5 167,31
Plná cena: 15,40 m ³ * 5 167,31 Kč/m ³	=	79 576,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 16 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 16 = 68,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	*	<u>0,312</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 827,89 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,873</u>
Cena stavby CS	=	21 674,75 Kč
Bazén venkovní - zjištěná cena	=	21 674,75 Kč

4. 5. Studna kopaná

Studna se nachází u vjezdu do dvora. Stáří bude shodné se stářím nemovitostí a to 100 let. Studna kopaná, opatřená skružemi, hloubka 10 m a průměr 1,5 m, Studna není vydatná a nepoužívá se.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 10,00 m
 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
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

		=	28 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	80 847,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 110 = 90,9 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

		*	0,150
		=	12 127,10 Kč
Koeficient pp		*	0,873
Cena stavby CS		=	10 586,96 Kč

- zjištěná cena		=	10 586,96 Kč
------------------------	--	---	---------------------

Cena studny, která trvale neslouží svému účelu činí u kopané studny 20% z její ceny.

20% z ceny 10 587,- činí **2 117,- Kč**

4.6. Pozemky stavební a ve funkčním celku

K nemovitosti patří **pozemky** parcelní číslo **St. 48** o výměře 543 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova rodinný dům s číslem popisným **42**, pozemek parcelní číslo **195/1** o výměře 505 m² – zahrada.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,900**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 = 0,970 * 1,000 * 0,900 = 0,873

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	1 378,-	0,873		1 202,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 48	543	1 202,99	653 223,57
§ 4 odst. 1	zahrada	195/1	505	1 202,99	607 509,95
Stavební pozemky - celkem			1 048		1 260 733,52

- zjištěná cena celkem pozemky stavební a ve funkčním celku = 1 260 733,52 Kč

4. 7. Ovocné dřeviny

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen						
10	1 Ks		2 229,-	- 50 %	1 114,50	1 114,50
jabloň - polokmen						
20	4 Ks		2 033,-	- 50 %	1 016,50	4 066,-
meruňka						
20	2 Ks		920,-	- 50 %	460,-	920,-
renkloda						
20	1 Ks		829,-	- 50 %	414,50	414,50
Součet:					=	6 515,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	6 515,- Kč

4. 8. Okrasné dřeviny

Dominantou zahrady je 12 kusů tůjí – zerav, které jsou neodborně zkracovány a jsou v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem. Jsou vzájemně prorostlé, pěstebně značně zanedbané.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
thuje - zerav			30 roků	12,00 ks		
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 90 %			1 584,-	19 008,-
Součet:						19 008,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):					*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)					*	1,100
Celkem - okrasné rostliny					=	15 681,60 Kč
- zjištěná cena okrasných dřevin celkem					=	15 681,60 Kč

5. 1. Vlastnictví

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Podle Výpisu z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, ze dne 7. 12. 2021 a dne 13. 12. 2021 pro obec Pardubice, katastrální území Nemošice, na listu vlastnictví č. 531, je pozemek parcelní číslo **St. 48** o výměře 543 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova rodinný dům s číslem popisným **42** a pozemek parcelní číslo 195/1 o výměře 505 m² – zahrada ve vlastnictví:

SJM Šotola Martin a Šotolová Martina, Ostřešanská 42, Nemošice, 53003 Pardubice **podíl 1/2**

Šotolová Eva, K Blahobytu 1700, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice **podíl 1/4**

Šotolová Helena, Ostřešanská 42, Nemošice, 5303 Pardubice **podíl 1/4**

Na nemovitost čp. 42 s příslušenstvím bylo vydáno Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a byla zahájena exekuce.

5.2. Velikost obce

Město Pardubice, okres Pardubice má dle Malého lexikonu obyvatel k 1. 2. 2021 celkem 91. 727 obyvatel.

6. Posudek

Podle § 1c) Vyhlášky č. 488/2020 ze dne 18. listopadu 2020 je povinné spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určit i cenu **zjištěnou**. Případné rozdíly v ocenění je nutné náležitě odůvodnit.

6.1. Cena zjištěná dle zákona

Rodinný dům	2 270 307,42 Kč
Garáž	40 930,59 Kč
Pergola	10 422,13 Kč
Bazén venkovní	21 674,75 Kč
Studna kopaná	2 117,00 Kč
Pozemky stavební a ve funkčním celku	1 260 733,52 Kč
Ovocné dřeviny	6 515,00 Kč
Okrasné dřeviny	15 681,60 Kč

Cena zjištěná celkem

3 628 381,80 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle zákona činí

3 628 380,- Kč

(slovy: tři milióny šest set dvacet osm tisíc tři sta osmdesát korun českých)

6. 2. Cena obvyklá

Dle § 1 a) Vyhlášky č. 488/2020 Sb., ze dne 18. listopadu 2020 se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhů předmětu ocenění a jeho zvláštnosti ke dni ocenění.

Obvyklá cena nemovitosti je cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího, nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Řada vlivů má vliv na cenu nemovitostí. Je to hlavně kupní síla obyvatel, umístění stavby v obci, velikost obce, územní plán obce a parkovací možnosti v okolí apod.

Průzkum trhu se shodnými nemovitostmi

V tomto období, kdy ve státě probíhala koronavirová pandemie, **a byl vyhlášen nouzový stav**, došlo k útlumu obchodování s nemovitostmi. Pokud srovnáme počet inzerátů v letních měsících roku 2019 a 2020 a na počátku roku 2021 můžeme vidět větší než 70% pokles. Od začátku léta 2021 jsme svědky situace, že co přijde do inzerce, to se hned prodá. Dochází k **disbalancu** mezi velmi nízkou nabídkou a obrovskou poptávkou.

V roce 2020 jsme očekávali, že ceny nemovitostí dosáhly svého vrcholu.. To se však z výše uvedených důvodů koronavirové pandemie nestalo a ceny nadále i v listopadu 2021 dosahují historických hodnot. V roce 2022, jakmile proběhne jakákoliv korekce trhu, můžeme očekávat, že ceny začnou stagnovat a v dlouhodobém horizontu v roce 2022 mohou začít i mírně klesat. V současnosti je nárůst rodinných domů oproti roku 2020 přibližně o 15 %.

Každá nemovitost je jiná. Pro porovnání nabízených nemovitostí z trhu jsou použity koeficienty- **obecně nazývané koeficienty odlišnosti** – srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému, jinak také etalonu.:

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Km – koeficient místa	0,94 – 1,06	polohový
Kc – koeficient časový	0,20 – 1,00	stáří, technická hodnota
Kv – koeficient vybavenosti	0,90 – 1,20	vybavení nemovitosti
K1 – koeficient velikosti výměř	0,90 – 1,10	zastavěná plocha hl. objektu
K2 – koeficient vlastních pozemků	0,85 – 1,15	funkční celek
K3 – koeficient transakce	0,80 – 1,20	prodejnost
Kz - koeficient znalce	0,90 – 1,10	celkové ocenění nemovitosti
Kp - koeficient poruchy	0,70 - 1,00	stavební závady a poruchy
Ko - koeficient obchodní	0,85 - 1,00	nadsazení nabídkové ceny

Za silné stránky hodnocené nemovitosti v Nemošicích lze označit:

- Nemovitost je postavena na vlastním kvalitním rovinatém pozemku
- Nemovitost má kvalitní pozemek zahradu ve funkčním celku. Na pozemku zahrada není vydán zákaz stavby ve druhé řadě.

Za slabé stránky hodnocené nemovitosti v Nemošicích lze označit:

- Nemovitost je bezprostředně u ulice Chrudim – Pardubice a je zatěžována otřesy, zejména nákladních vozidel (praskají stropy), hlukem a výfukovými plyny
- Dům je starý 100 let, elektroinstalace je původní hliníková, původní jsou hlavní konstrukce
- Nemovitost má čtyři vlastníky
- Dům se nachází pod leteckým koridorem na přistání a vzlet z pardubického letiště a je zde omezena výstavba. V okolí - pod koridorem - jsou většinou nepřestavěné starší domy.

6. 2. 1. Parametry etalonu

Etalon je zděný dům starý 100 let, zastavěná plocha domu činí 205,40 m², zastavěná plocha garáže je 19,60 m². Obestavěný prostor rodinného domu je 1 160 m³. Dům je přízemní, má dvě bytové jednotky a nemá obyvatelné podkroví. Zahrada je o velikosti 485 m². Vytápění je centrální plynové a příprava teplé vody je v elektrickém bojleru. Okna jsou plastová. Rodinný dům stojí u rušné ulice. Lokalita je vhodná pro rezidenční bydlení a v okolí je bezproblémové obyvatelstvo.

6. 2. 2. Analýza prodeje

Průzkumem prodeje v měsíci listopadu 2021 jsem došel k závěru, že na trhu je málo nabídek. Trh se poprvé v historii prakticky nekoná. Nastalo období vyčkávání, jak se situace vyvine.

6.2.3. Skutečné prodeje v Nemošicích – dálkový přístup

V Nemošicích je intenzivní výstavba pro příměstskou zástavbu. Pouze v této „starší“ části – pod leteckým koridorem - jsou domy podobného stáří, jako námi oceňovaná nemovitost.

Znalecký posudek č: 07-296/2021

Podrobnou pochůzkou jsem provedl výběr **čísel popisných** dvaceti nemovitostí, které se stářím, konstrukcí a velikostí podobají námi oceňované nemovitosti – etalonu. Provedl jsem výběr nemovitostí v Nemošicích, které svou polohou, stářím, vybavením a přibližnou velikostí odpovídají etalonu. Z těchto dvaceti vybraných nemovitostí bylo za období od roku 2014 do 15. prosince 2021 obchodováno pouze se třemi rodinnými domy. Trh se téměř zastavil. Viz níže:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 15.12.2021 18:55

Okres:

CZ0532 Pardubice

Obec:

555134 Pardubice

Kat. území:

703249 Nemošice

A. Pozemek:

St. 51, LV 10300 Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 46, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí :

Smlouva kupní ze dne 05.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 13:55:53. Zápis proveden dne 08.08.2019.

Číslo řízení: V-8249/2019-606

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

pozemky: St. 51, LV 10300

Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 46, bydlení; 447/5, LV 10300

B. Pozemek:

St. 52, LV 10277 Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 47, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí :

Smlouva kupní ze dne 23.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 12:15:19. Zápis proveden dne 30.06.2016.

Číslo řízení: V-7832/2016-606

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

pozemky: St. 52, LV 10277

Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 47, bydlení; 694, LV 10277

C. Pozemek:

St. 54, LV 256 Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 50, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí :

Smlouva kupní ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 11:50:21. Zápis proveden dne 21.10.2020.

Číslo řízení: V-10577/2020-606

Znalecký posudek č: 07-296/2021

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

pozemky: St. 54, LV 256

Součástí je stavba: Nemošice, č.p. 50, bydlení; 447/8, LV 256

Vyhotovil:

VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

15.12.2021 19:02

S ohledem na to, že nemovitost čp. 50 má podobné podmínky bydlení, ale menší zastavěnou plochu oproti etalonu, a se zřetelem na to, že se obchod uskutečnil v říjnu 2020, byla by obvyklá cena našeho domu čp. 42 o 20% vyšší.

3 390 000,- x 1,2 = 4 068 000,- Kč

6.2.4. Inzerce prodejů

V celorepublikových prosincových nabídkách jsem zjistil v oblasti okresu Pardubice tyto nemovitosti. Inzerátů je málo a realitní kanceláře upozorňují na to, že v případě více zájemců může realitní kancelář využít pro výběr kupujícího formu aukce. Kupní smlouvy se uzavírají ve velmi krátké době po zveřejnění nabídky. Jedná se tedy v inzerci o nejnižší nabídku. V inzerci byly na počátku prosince tyto nabídky:

1. Chrast, aktualizováno 15. 12. 2021, 3 pokoje, veškeré inženýrské sítě, plynové ústřední topení, zateplená fasáda, pozemek 307 m². Nejnižší nabídka 4 199 000,- Kč.

2. Hlinsko, aktualizováno 5. 12. 2021, 6 pokojů, dvě bytové jednotky, veškeré inženýrské sítě, plynové ústřední topení, pozemek 296 m². Nejnižší nabídka 4 999 000,- Kč.

3. Žďár nad Orlicí, aktualizováno 10. 12. 2021, 3 pokoje, inženýrské sítě bez veřejné kanalizace, lokální topení, pozemek 701 m². Před rekonstrukcí. Nejnižší nabídka 3 780 000,- Kč.

4. Holice, aktualizováno 5. 11. 2021, 7 pokojů – dvougenerační bydlení, veškeré inženýrské sítě, plynové ústřední topení, pozemek 1.272 m². Před rekonstrukcí. Nejnižší nabídka 5 150 000,- Kč.

Z uvedené inzerce je zřejmé, že cena obvyklá rodinného domu čp. 42 v Nemošicích je stanovena podle současné obchodní situace nabídky a poptávky a činí **4 068 000,- Kč**

6. 2. 5. Obvyklá cena nemovitosti činí po zaokrouhlení dle zákona

4 068 000,- Kč

(slovy: čtyři milióny šedesát osm tisíc korun českých)

6. 2. 6. Zdůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

Cena zjištěná podle zákona je spočítána podle pevných pravidel Ministerstva financí ve Vyhlášce, kterou ministerstvo vytvoří podle skutečných prodejů za minulá desetiletí. Tabulky pro rok 2021 byly vytvořeny podle prodejů v roce 2020. Ale v době pandemie stouply ceny nemovitostí přibližně celkem o 15 %. Na toto navýšení cen nestačila Vyhláška ještě reagovat a proto je rozdíl v cenách mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

6.2.7. Velikost ideálního podílu ¼.

Ideální ¼ podílu z obvyklé ceny nemovitosti čp. 42 v Nemošicích, okres Pardubice činí

$$4\ 068\ 000,- * \frac{1}{4} = 1\ 017\ 000,- \text{ Kč}$$

7. Prohlášení

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Pardubicích 16. prosince 2021

Vyhotovil: Ing. Jindřich Černý, CSc.

8. Znalecká doložka

Znalcem jsem byl jmenován rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. června 1983 čj. Spr. 1038/83. Rozšíření mého znaleckého oprávnění provedl Krajský soud v Hradci Králové dne 2. dubna 2003 pod čj. Spr. 982/2003 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 07 - 296/2021 znaleckého deníku č. 3. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené kalkulace se shodným číslem.

V Pardubicích 16. prosince 2021
Ing. Jindřich Černý, CSc.