

Okres:Hradec Králové
Obec :Hradec Králové

OKRESNÍ SOUD	
v Hradci Králové Irena Ptáčníková	
23 -07- 2018	
_____ krát _____	příl. _____
Kolky za: _____	Kč _____
Doručeno: _____	poštou - osobně _____

ZNALECKÝ POSUDEK č.4944/114/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

pozemku p.č.102/1 – orná půda poblíže ulice K Lesu v k.ú.Svinary a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové

Jednací číslo: **7C 132/2016 - 490**

Objednavatel posudku: Okresní soud v Hradci Králové
Ignáta Herrmanna 227/2
502 09 Hradec Králové

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996
jura@windowslive.com

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 5 vyhotoveních.

Výtisk č.: 3

V Hradci Králové dne 22.července 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1119 pro k.ú.Svinary, okres Hradec Králové ze dne 24.5.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1119 pro k.ú.Svinary, okres Hradec Králové ze dne 24.5.2018

Vlastnické právo:

Jezdinský Aleš, [REDACTED] podíl 1/2
Jezdinský Petr, K Lesu 188, Svinary, 500 09 Hradec Králové podíl 1/2

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 24.května 2018 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 20.července 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je pozemek p.č.102/1 – orná půda v k.ú.Svinary a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové, který je umístěn v zastavěné části obce Svinary poblíže ulice K Lesu. Metropole východních Čech leží na okraji polabské nížiny na soutoku Labe s Orlicí. Mezi místní části města patří: Březhrad, Hradec Králové, Kukleny, Malšova Lhota, Malšovice, Moravské Předměstí, Nový Hradec Králové, Piletice, Plačice, Plácky, Plotiště nad Labem, Pouchov, Pražské Předměstí, Roudnička, Rusek, Slatina, Slezské Předměstí, Svinary, Svobodné Dvory, Třebeš a Věkoše. Dnes je Hradec Králové přirozenou krajskou metropolí, dopravním uzlem, sídlem mnoha úřadů, státních institucí, bank a průmyslových podniků. Je také městem univerzitním. Je nejen městem kongresové turistiky ale také sídlo obchodu, bankovníctví a správních institucí regionálního i celostátního významu. Samo město kromě jedinečného panoramatu na starém městě, sem turisty láká i díky botanické zahradě léčivých rostlin, obřímu akváriu či za zábavou prostředkované aquacentrem, různými sportovními areály, hřišti, golfem, jízdou na koni aj. Hradec Králové je také významným sportovním střediskem s plaveckým bazénem, městskými lázněmi, krytou halou zimního stadionu, fotbalovými stadiony, koupalištěm ke kterému patří i autokemp a celou řadou dalších zařízení. V současné době má Hradec Králové osm partnerských měst, německý Giessen, francouzské Méty, holandský Arnhem, slovenskou Banskou Bystricu, chorvatkou Kaštelu, italskou Alessandrii a polská města Walbrzych a Wroclaw. Hradec Králové je charakteristický tím, že nemá výrazně průmyslové zóny. Paleta klasických průmyslových oborů je zastoupena převážně středními a menšími podniky. Z umění nabízí metropole několik divadel (Adalbertinum, loutkové Divadlo Drak, Klicperovo divadlo), kin (Centrál, letní kino Širák, multikino Cinestar), vělehlavnou filharmonii či Muzeum východních Čech. Množství udržovaných parků, malebných nábřežních

promenád. Muzeum východních Čech, Galerie moderního umění, Klicperovo divadlo, Divadlo Drak, Hvězdárna a planetárium a mnoho dalších kulturních zařízení. Pro milovníky výtvarného umění je ve městě několik galerií. Komplexem sbírek českého výtvarného umění 20. století prezentuje Galerie moderního umění. Naopak Muzeum východních Čech nabízí návštěvníkům sbírky mnohem staršího data. Sídli v jedné z architektonicky nejzajímavějších staveb u nás, realizované podle návrhu Jana Kotěry. Při přípravách oslav 100. výročí konání Hospodářské, průmyslové a národopisné výstavy, která se uskutečnila v Hradci Králové roku 1894 jako ozvěna tehdejší slavné Všeobecné výstavy v Praze, se v roce 1994 zrodil nápad pořádat každoročně cyklus akcí k oživení života města pod společným názvem CALENDARIUM REGINA. Dnes se pod tímto označením uskutečňuje několik desítek společenských, kulturních a sportovních akcí (např. Entrée k tanci, Grand Prix v karate, Hudební fórum, Jazz Goes to Town ad.). Mezi významné akce cyklu Calendarium Regina se zařadil divadelní festival Divadlo evropských regionů, který je dnes největší divadelní událostí v České republice. Královéhradecká divadla spojila síly, a vždy v závěru června, vítají na několika scénách divadelníky z celé Evropy. Každoročně divadelní soubory odehrají před zcela zaplněnými sály více než 50 představení. Důležitou součástí festivalu je i tzv. Open air program, který po dobu konání rozehraje všechny možné prostory historického centra Hradce Králové. Při festivalu se konají i další doprovodná hudební a jiná představení. Hradec Králové má i řadu příležitostí ke sportovnímu vyžití. Například v krytém bazénu, moderním aquacentru, na zimním stadionu či na některém z jiných sportovišť. Sport v pasivní podobě nabízí druholigový fotbalový klub FC Hradec Králové a.s., prvoligový HC VČE Hradec Králové a.s., stejně jako plejáda řady dalších sportů, které město reprezentují s většími či menšími úspěchy.

Dálková autobusová doprava. Hradec Králové je důležitým bodem v autobusové dopravě mezi Polskem a zbytkem České Republiky. Důležitá je pro kraj hlavně doprava mezi hlavním městem Prahou která je vedena dálnicí D11 a sousedním městem Pardubic. Magistrát přikládá důležitost autobusové dopravě s novým terminálem hromadné dopravy. Město Hradec Králové je pro svou polohu a díky Gočárovu okruhu známé také jako křižovatka republiky. Městská hromadná doprava Dopravní podnik města Hradce Králové denně přepraví několik desítek tisíc lidí po celém území města i do okolních obcí. Síť MHD je rozdělena do dvou tarifních pásem, první a druhé. To druhé zahrnuje však pouze obce Charbuzice, Předměřice nad Labem, Lochenice, Stěžery, Stěžírky, Vysokou nad Labem a Běleč. Zbytek sítě MHD se nachází v tarifním pásmu jedna.

Dále v Hradci Králové funguje nový terminál MHD i vnitrostátních a mezinárodních autobusových linek. Terminál je tvořen nástupištěm A - J, přičemž nástupiště A - D patří MHD a nástupiště E - J spojujeme vnitrostátní i mezinárodní autobusové dopravy. Celý vzniklý nový komplex najdete asi 300 m severně od hlavního nádraží v Hradci Králové. Přeprava cestujících od Terminálu před halu ČD na Riegrovo náměstí bude ve vozech MHD zajištěna zdarma. Velice praktické je pro cestující, kteří cestují přes Hradec Králové, i to, že v novém terminálu vidí na digitálním panelu odjezdy spojů Českých drah. Terminál hromadné dopravy v Hradci Králové se pyšní také jednou stavební raritou. Má jednu z nekomplikovanějších střešních konstrukcí ze všech obdobných Terminálů v celé střední Evropě. Železniční doprava. Hradec Králové není zvláště důležitým uzlem železniční dopravy. Na jeho území je 5 stanic - největší a nejznámější je Hradec Králové hlavní nádraží. Dalším nádražím typu

maloměstského je Hradec Králové - Slezské Předměstí. Pak v Hradci je Hradec Králové zastávka na kraji městské části Pouchov a Hradec Králové-Kukleny ve stejnojmenné místní části. Poslední stanicí na území města je Plotiště nad Labem. Počet obyvatel 90 399.

Jedná se o pozemek p.č.102/1 – orná půda o výměře 4967 m² (BPEJ 32110– 5,70 Kč/m²). Pozemek je určený územním plánem obce jako Plochy sadů a zahrad – ZS.

Pozemek nemá samostatný přístup. Na části pozemku se nacházejí vedlejší stavby a příslušenství (tenisový kurt, studna, skleníky), které náleží k rodinným domům na st.p.č.63 (RD č.p.54), st.p.č.419 (RD č.p.188) a st.p.č.424 (RD č.p.194), trvalé porosty a náletové dřeviny. Na pozemku se nacházejí betonové sloupy s vedením VN s vypínacím bodem a věcným břemenem údržby a oprav. Pozemek je částečně oplocen.

Určení obvyklé ceny pozemku p.č.102/1 – orná půda poblíže ulice K Lesu v k.ú.Svinary a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní

zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Prodej pole 10 217 m², Hradec Králové - Slezské Předměstí, okres Hradec Králové, **cena 326 944 Kč (32 Kč/m²)**

Prodej zemědělských pozemků Slezské Předměstí, okres Hradec Králové. Jedná se o ideální polovinu z celkové výměry 20.433 m², tedy 10.216,5 m². Pozemky jsou složeny z 9.925 m² orné půdy, 265,5 m² vodní plochy a 26 m² ostatní plochy.

Nemovitost č.2

Prodej pole 27 254 m², Třebechovice pod Orebem, okres Hradec Králové, **cena 763 112 Kč (28 Kč/m²)**

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví v katastru Třebechovice pod Orebem LV č. 3602 - 9 parcel katastru nemovitostí v okrese Hradec Králové o celkové výměře 27.254 m². Pozemky jsou zatíženy nájemní smlouvou.

Nemovitost č.3

Prodej pole 43 857 m², Výrava, okres Hradec Králové, **cena 1 271 853 Kč (29 Kč/m²)**

Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl 3/4 na parcele č. 2259 v k.ú. Výrava (okr. Hradec Králové). Případající podíl z celkové výměry činí 43.857 m². Jedná se o ornou půdu.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Celkem 4967 m² x 30,- Kč/m² = 149 010 Kč.

Podíl ½ 74 505,- Kč (30,- Kč/m²)

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4944/114/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.134/2018

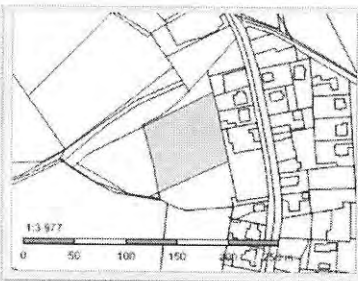
V Hradci Králové dne 22.července 2018.



List vlastnictví č.1119 pro k.ú. Svinary, okres Hradec Králové

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 102/1
Obec: Hradec Králové [569810]
Katastrální území: Svinary [760765]
Číslo LV: 1119
Výměra [m²]: 4967
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		Podíl
Jezdinský Aleš		1/2
Jezdinský Petr, K. Lesů 188, Svinary, 50009 Hradec Králové		1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32110	4967

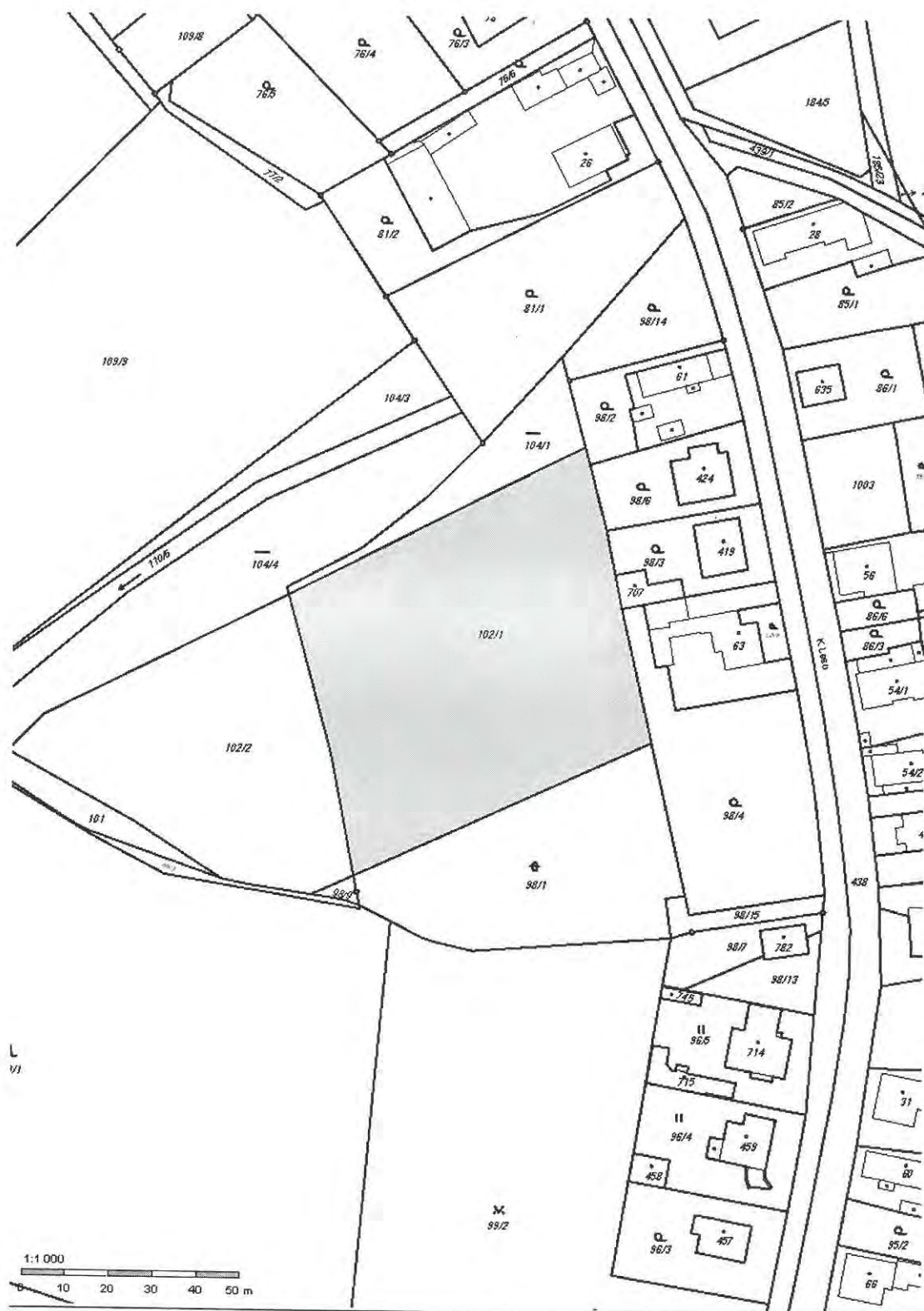
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

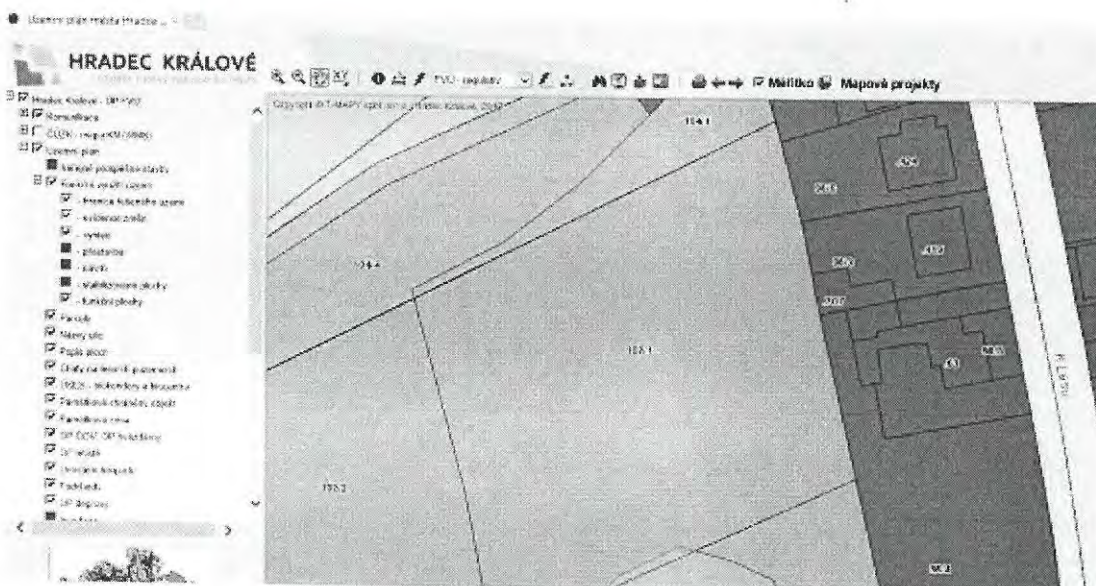
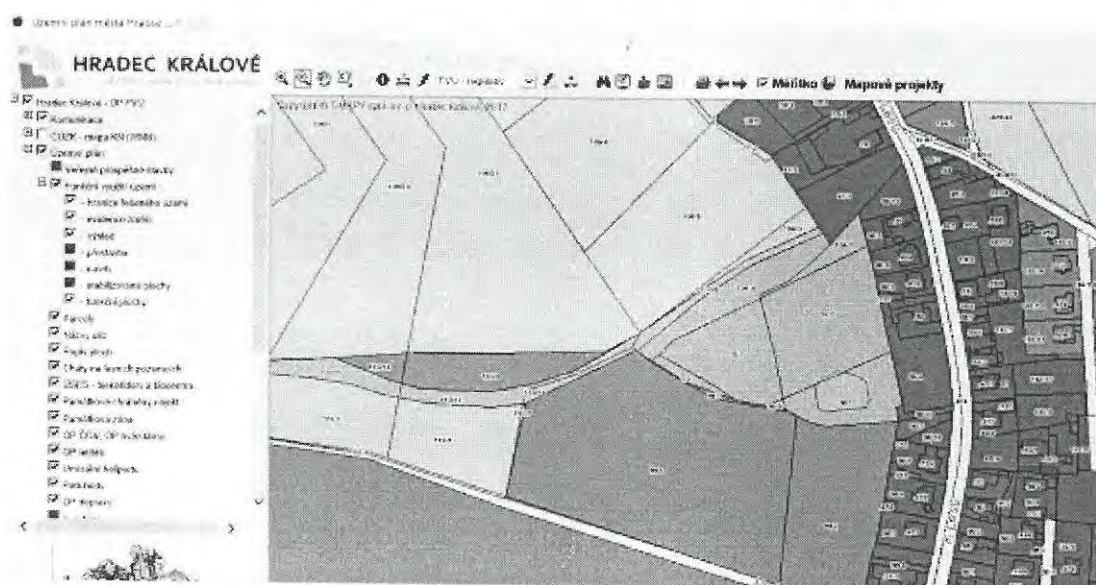
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy + ortofoto pro k.ú. Svinary, okres Hradec Králové





Výřez mapy územního plánu obce Hradec Králové



stabilizovaná plocha	Plochy sadů a zahrad - ZS
výhled : informace o možném budoucím využití plochy - platí regulativ stabilizované plochy	
rozloha	8196.69617

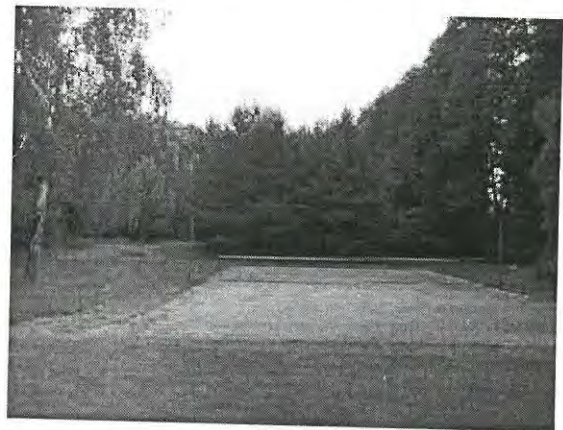
Výřez mapy variantního konceptu nového územního plánu města

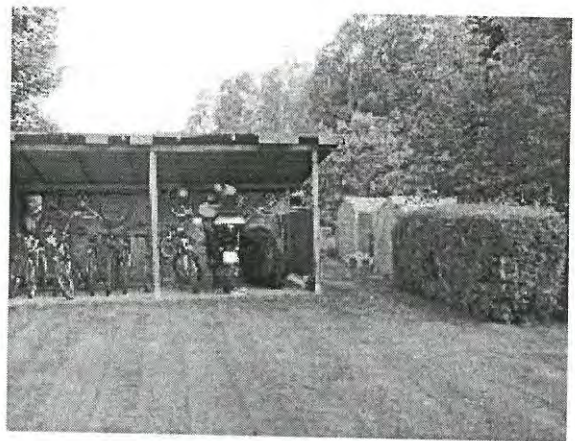


ZV		(ZV)	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN
ZS		(ZS)	PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ
ZP		(ZP)	PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
W		(W)	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ		(NZ)	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL		(NL)	PLOCHY LESNÍ
NP		(NP)	PLOCHY PŘÍRODNÍ
NSpz		(NSpz)	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ, ZEMĚDĚLSKÉ
NSs		(NSs)	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - SPORTOVNÍ
X		(X)	PLOCHY SPECIFICKÉ

Fotodokumentace nemovitosti







Mapa



