

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018890/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 16/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Číslo posudku v evidenci znalce: 12-2025			

Zadavatel:	JUDr. Tereza Vodičková, insolvenční správce společnosti PAMA Poděbrady s.r.o., IČO: 27148301		
Adresa:	Vítězná 670/11, 779 00 Olomouc		

Číslo jednací:	KSPH 72 INS 6898/2024
-----------------------	-----------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.3.2025

Vyhotoveno: Ve Velaticích 1.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti PAMA Poděbrady s.r.o. - pozemek parc.č. St. 16/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 3.3.2025.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 370/2024 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčních řízení sp.zn. KSPH 72 INS 6898/2024 .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.3.2025 za přítomnosti: JUDr. Tereza Vodičková (insolvenční správce), Jiří Grepl (stavbyvedoucí spol. PAMA Poděbrady s.r.o.).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 355 k.ú. Kouty u Poděbradze dne 27.2.2025.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Kouty u Poděbrad (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- e) Informace poskytnuté vlastníkem při místním šetření.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Kouty (<https://studiomap3.wixsite.com/website-5>).
- m) Informace o nem. kult. památce (<https://pamatkovykatalog.cz/>)
- n) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlášují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní

hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
NS – nájemní smlouva
RD - rodinný dům
ZPF - zemědělský půdní fond
PD – projektová dokumentace
IS – inženýrské sítě
ČBA – Česká bankovní asociace
EVS – elektronický zabezpečovací systém

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, <https://www.sreality.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad
Adresa nemovité věci: Kouty 8, 290 01 Kouty

Vlastnické a evidenční údaje

PAMA Poděbrady s.r.o., Kouty 8, 290 01 Kouty, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Kouty jsou obec ležící v okrese Nymburk, asi 8 km východně od Nymburka a 6 km severně od města Poděbrady. Mají 330 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na minimální úrovni (OÚ, sportoviště). Dopravně je obec obsluhována autobusovou dopravou.

Předmětný rodinný dům je postavený v širším centru obce při hlavní ulici procházející obcí v zástavbě rodinných a bytových domů.



Situace

- Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
- Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
- Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
- Přípojky: ☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
- Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

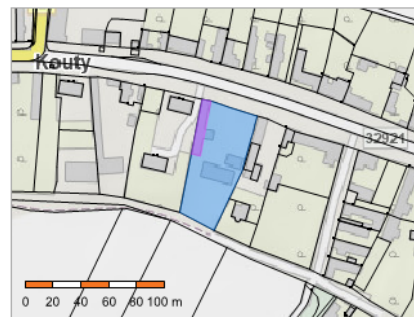
- Parc.č. 255/2 ostatní plocha / silnice; vlastník: Středočeský kraj
Parc.č. 254/1 ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Obec Kouty

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

- parc.č. St. 16/1

Parcelní číslo:	st. 16/1
Obec:	Kouty [534943]
Katastrální území:	Kouty u Poděbrad [671266]
Číslo LV:	355
Výměra [m ²]:	3071
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o rovinný pozemek uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 8 a na něj navazující hospodářská stavba, obě postavené při severozápadním okraji pozemku. Dále stavba stodoly postavená přibližně ve středové části pozemku. Nezastavěná část pozemku je využívána jako oplocená volná skladová a manipulační plocha. Součástí pozemku je

studna a venkovní úpravy standardního rozsahu tvořící příslušenství staveb.

Fotodokumentace pozemku:



Stavby:

Rodinný dům č.p. 8



Jedná se o obytnou část původní zemědělské usedlosti, která je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou s polovalbou. Půdorysný tvar je obdélníkový. Na jižní stranu domu navazuje hospodářská stavba dnes využívaná ke skladování. Dům napojen na el. energii, vodu z řadu, plyn z řadu. Kanalizace je svedena do řadu (funkčnost přípojek nebyla ověřena, dle sdělení dodávka plynu přerušena). V posledních letech byl dům využíván jako sídlo stavební firmy (bez kolaudace změny užívání stavby).

Obytné stavení statku č.p. 8 s brankou a branou jsou od 3.5. 1958 památkově chráněné. Jedná se o nemovitou kulturní památku - Rejst. číslo ÚSKP: 37903/2-3168.

Zdroj: <https://www.pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/obytne-staveni-statku-s-branou-a-brankou-149843>.

Dispozičně RD obsahuje vstupní chodbu a soc. zázemí (WC muži, WC ženy) ve středové části, dvě místnosti využívané jako kanceláře v severní části a samostatnou kuchyň se zasedací místností v jižní části.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	10,75 m ²	1,00	10,75 m ²
2xWC	6,06 m ²	1,00	6,06 m ²
sklad	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
kuchyně	6,86 m ²	1,00	6,86 m ²
zasedací místnost/pokoj	14,89 m ²	1,00	14,89 m ²
průchozí kancelář/pokoj	19,00 m ²	1,00	19,00 m ²
kancelář/pokoj	24,68 m ²	1,00	24,68 m ²
			83,84 m ²
			83,84 m ²

Fotodokumentace interiéru domu:





Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (z místní opuky a pálených cihel) tl. 45-60 cm. Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová s polovalbou, krytina střechy je pálená. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou z keramické dlažby, popř. kryté koberci. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda do dvora (na východní straně) je hladká, na čelní uliční (severní) straně je fasáda zdobena štukovými prvky, na západní straně je fasáda převážně opadaná. Okna do dvora jsou plastová s izolačním dvojsklem, do ulice jsou okna původní dřevěná kastlová. Dveře vstupní jsou plastové, interiérové jsou plně do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody. Vytápění je teplovodní radiátory, zdrojem je plynový kotel. Ohřev TUV pomocí plynového kombi kotle. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, 2x splachovací WC. Kuchyň je vybavena menší linkou s dřezem. Ostatní vybavení tvoří EZS.

Stáří a technický stav:

Původní usedlost pochází pravděpodobně z poloviny 19. století. V letech 2020 až 2023 byla provedena rekonstrukce a modernizace stavby (svislé izolace kolem domu, fasáda na straně do dvora, střešní krytina, klempířské prvky, vnitřní omítky, podlahy, rozvody instalací, vytápění, hygienické vybavení, okna do dvora, dveře). Celkový stavebně technický stav domu je dobrý.

Stodola



Jedná se o zděnou přízemní stavbu se sedlovou střechou, která je postavena přibližně ve středové části areálu. ZP=220 m². Dispozičně stavba obsahuje hlavní skladovací prostor cca 180 m² a menší zděnou vestavbu vytápěného skladu cca 16,50 m².

Fotodokumentace interiéru:



Stavebně konstrukční charakteristika:

Nosné konstrukce zděné z pálených cihel tl.30 cm. Stropní konstrukce chybí (pouze vestavba vytápěného skladu s rovným stropem). Střecha je sedlová, krytina střechy je pálená. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Fasáda vápenná. Omítky vnitřní pouze ve vestavbě. Vrata a dveře jsou dřevěné. Jsou provedené světelné a motorové rozvody el.energie a instalován EZS. Vytápění vestavby je zajištěno pomocí el. přímotopů. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stavba po celkové rekonstrukci a modernizaci (střecha, krytina, fasáda, podlaha, rozvody el., zděná vestavba skladu) provedené v roce 2020 v dobrém technickém stavu.

Hospodářská stavba



Jedná se o zděnou přízemní stavbu se sedlovou střechou, která navazuje na jižní stranu rodinného domu. ZP=136 m². Dispozičně stavba obsahuje dvě skladové místnosti (původní chlévy) a seník s holubníkem pod sedlovou střechou.

Stavba bez celkové rekonstrukce či modernizace v podprůměrném stavu.

Příslušenství a součásti:

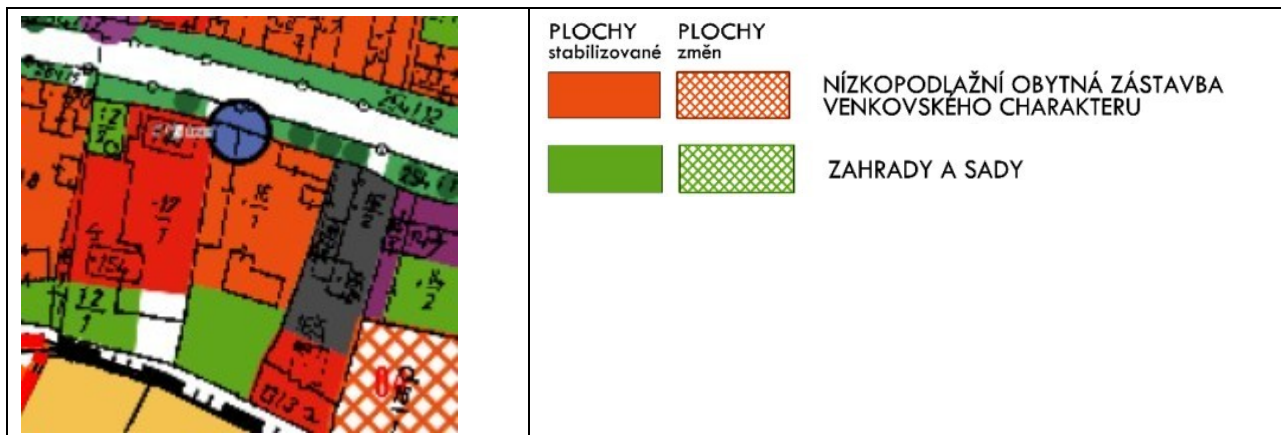
Jedná se o studnu s užitkovou vodou situovanou na dvoře před rodinným domem o památkově chráněnou klenutou vjezdovou bránu s dřevěnými vraty a dřevěnou branku, s pravoúhlým dveřním rámem, jejíž horní část, vycházející od stavení, tvoří profilovaná římsa, která je nad brankou zvednuta a zatočena ve volutu. Příslušenství dále tvoří standardní venkovní úpravy (oplocení pozemku, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí - voda, plyn, kanalizace, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

Součástí pozemku nejsou trvalé porosty.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce Kouty leží severní a středová část pozemku (cca 2/3) ve stabilizované ploše stavební - NÍZKOPODLAŽNÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO CHARAKTERU. Jižní část pozemku má funkční využití jako stabilizovaná plocha ZAHRADY, SADY



Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- *zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu (v katastrální mapě je při severovýchodní hranici pozemku parc.č. st. 16/1 zakreslena stavba, která ve skutečnosti neexistuje)*
- *skutečné užívání jako sídlo firmy (kanceláře), způsob využití stavby na LV jako rodinný dům*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- *Obytné stavení statku č.p. 8 s brankou a branou jsou od 3.5. 1958 památkově chráněné. Jedná se o nemovitou kulturní památku - Rejst. číslo ÚSKP: 37903/2-3168 (<https://www.pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/obytno-staveni-statku-s-branou-a-brankou-149843>).*



Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Na LV č. 355 k.ú. Kouty u Poděbrad jsou uvedeny věcná práva zatěžující nemovitosti, poznámky a další obdobné údaje:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - PAMA Poděbrady s.r.o.*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - PAMA Poděbrady s.r.o.*
- *Zahájení exekuce - PAMA Poděbrady s.r.o.*
- *Změna výměr obnovou operátu*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Volná nevyužívaná stavba

Komentář:

- ke dni ocenění je nemovitost volná nevyužívaná.

- odpojeno od distribuce plynu

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita porovnávací metoda.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Stavby s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	83,84 m ²
Obestavěný prostor:	603,39 m ³
Zastavěná plocha:	128,38 m ²
Výměra pozemku:	3 071,00 m ²

V daném případě je provedeno porovnání RD jako celek s pozemky a příslušenstvím, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K7.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným

podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných a inzerovaných prodejkách ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>, <http://sreality.cz>) nebo ceny ze sbírky listin (<https://katastr.cuzk.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v nedalekém okolí, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.	
Lokalita:	č.p. 90, 28802 Netřebice	
Popis:	Hledáte bydlení pro svou rodinu na klidném místě? Zprostředkujeme Vám prodej přízemního zděného rodinného domu o velikosti 3+1 a užitné ploše 114 m ² v obci Netřebice u Nymburka. Dům se sedlovou střechou má velkou půdu s možností vestavby dalších pokojů. Je vytápěn kotlem na pelety.. Z prostorné předsíně vstoupíme do kuchyně, ložnice, koupelny, WC a komory. Kuchyň je průchozí do obývacího pokoje a z ložnice se vstoupí do dětského pokoje. Na tuto obytnou část navazuje jeden pokoj se vstupem ze zahrady a kotelna. U domu je dřevěná kůlna s dílnou, sklípek na uskladnění ovoce a zeleniny a studna. Celková plocha pozemku je 1459 m ² , zastavěná plocha je 170 m ² . Zahrada je tvořena dvěma pozemky, pozemek o velikosti 622 m ² je možné využít ke stavbě dalšího rodinného domu. Obec Netřebice je 10 km od Nymburka a Poděbrad.	
Pozemek:	1 459,00 m ²	
Užitná plocha:	114,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší UP	0,95	
K3 Poloha - obdobná nedaleká obec	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné, obdobné příslušenství	1,00	
K5 Celkový stav – nepatrně horší	1,05	
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95	
Cena k 12/2024	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 990 000 Kč	1,09	6 529 100 Kč



Zdroj: valuo.cz (#1612147)
+ cena z KN, V-9897/2024-208

Název:	2.		
Lokalita:	Velký průhon č. p. 193, Dymokury		
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+kk o velikosti 78,7 m ² , který prošel částečnou rekonstrukcí. Nachází se na pozemku o rozloze 810 m ² , kde najdete také prostornou stodolu, rozlehlou zahradu, zahradní domek, venkovní kuchyň, přístřešek a bazén. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem a křbovými kamny s pecí, což zajišťuje příjemnou atmosféru i nízké náklady. Obec Dymokury poskytuje kompletní občanskou vybavenost – školu, školku, lékaře, poštu, knihovnu a obchody. Pravidelné autobusové spoje zajišťují snadnou dostupnost okolí.		
	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	26.03.2025 (po 18 dnech)	5 499 000 Kč	
Zlevněno	08.03.2025 (po 39 dnech)	5 499 000 Kč	-500 000 Kč (-8%)

+ Vytvoření inzerátu 28.01.2025

5 999 000 Kč

Pozemek: 810,00 m²**Užitná plocha:** 78,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - obdobná UP 1,00

K3 Poloha - nepatrně větší obec 0,95

K4 Provedení a vybavení - obdobné, kvalitnější příslušenství 0,95

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,27

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení 0,95

Cena k 03/2025

5 499 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,98

Upravená cena**5 389 020 Kč**

Zdroj: valuo.cz (#1681377)

Název: 3.**Lokalita:** Zahradkova 36, 289 37 Loučeň,

Popis: Nabízíme Vám prodej RD 2+1, 93 m² na pozemku o výměře 1 050 m² v obci Loučeň, okr. Nymburk. Hledáte útulné a klidné místo pro rodinu? Nabízíme Vám k prodeji zděný rodinný dům o dispozici 2+1 s užitnou plochou 93 m², prostorným pozemkem 861 m² a nádherným výhledem na zámek Loučeň. Dům prošel v roce 2014 rekonstrukcí, díky které je v současnosti ve velice dobrém stavu. Vstupujete do přívětivé chodby, ze které se dostanete do stylově zařízené koupelny s vanou a toaletou. Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou se spotřebiči a poskytuje dostatek prostoru pro rodinné stolování. Obývací pokoj nabízí útulnou atmosféru s krbem, ideální na zimní večery. Ložnice je rovněž vybavena krbem a navazuje na praktickou šatnu, kterou lze využít jako další obytnou místnost. Dům je vybaven plastovými okny se žaluziemi, které zajišťují dostatek světla a klid. Podlahové krytiny tvoří dlažba a koberec, což dodává interiéru na komfortu. Měsíční náklady spojené s užíváním domu činí přijatelných 5 010 Kč. Tento dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výbornou dostupností, občanskou vybaveností a krásnou přírodou v okolí.

Pozemek: 1 050,00 m²**Užitná plocha:** 93,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - obdobná UP 1,00

K3 Poloha - nepatrně větší obec 0,93

K4 Provedení a vybavení - obdobné, obdobné příslušenství 1,00

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,25

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení 0,95

Cena k 03/2025

6 950 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,99

Upravená cena**6 880 500 Kč**

Zdroj: sreality.cz; ID zakázky: 3704

Název: 4.**Lokalita:** 5. května 37/38, 28924 Milovice

Popis: Na prodej nabízíme rodinný dům v klidné části obce Milovice nad Labem. Jedná se o nemovitost s

plochou pozemku 922 m² a užitnou plochou 71,5 m². Dům disponuje jedním nadzemním podlažím. Celkem se jedná o 3 pěkné místnosti. Ke komfortu bydlení nepochybně přispěje také zahrada, která poskytuje příjemný prostor pro relaxaci na čerstvém vzduchu. K nemovitosti náleží také řada doplňujících prvků, které zvyšují hodnotu a pohodlí bydlení: vlastní bazén, dvě propracované pergoly a funkční zahradní domek, nabízející možnosti rozmanitého využití. V nádherné lokalitě Milovic s příjemným okolím je tento dům ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné bydlení s dostatkem soukromí, ale zároveň chtějí mít veškeré služby v dosahu. Dopřejte si život v domě, kde si každodenně užijete pohodu a kde na zahradě s bazénem najdete vítaný odpočinek.

Pozemek: 922,00 m²

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná UP 1,00

K3 Poloha - větší obec 0,90

K4 Provedení a vybavení - obdobné, obdobné příslušenství 1,00

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí 1,25

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení 0,95

Cena k 05/2024
6 350 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,07

Upravená cena
6 794 500 Kč



Zdroj: valuo.cz (#1531874)
+ cena z KN; V-5105/2024-
208

Minimální jednotková porovnávací cena	5 389 020 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 398 280 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 880 500 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené ceny u obdobně koncipovaných rodinných domů v intervalech 5.390.000,-Kč až 6.880.000,-Kč.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, vybavení, větší výměře tvaru pozemku, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	6 398 280 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 398 280 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 398 280 Kč
----------------------------	---------------------

Tržní hodnota	6 400 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru kladů a záporů.

Silné stránky

- obytná část rodinného domu a stodola po rozsáhlé rekonstrukci, napojení na veškeré IS, velké pozemkové zázemí

Slabé stránky

- poloha v obci s minimální občanskou vybaveností, památková ochrana nemovitosti, užívání stavby v rozporu s využitím na LV (poslední využití jako kanceláře - sídlo firmy, ve stavbě chybí standardní koupelna - sprchový kout / vana, lze zřídit přestavbou jednoho WC = náklady na přestavbu).

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena s ohledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti PAMA Poděbrady s.r.o. - pozemek parc.č. St. 16/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 3.3.2025.

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 16/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 8, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk, ke dni ocenění 3.3.2025, po zaokrouhlení na:

6 400 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355	6
Kopie katastrální mapy	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 72 INS 6898/2024 pro Tereza Vodičková, Mgr.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 534943 Kouty

Kat.území: 671266 Kouty u Poděbrad

List vlastnictví: 355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty	27148301	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 16/1	3071	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Kouty, č.p. 8, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 16/1				

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

existující pohledávky ve výši 2.100.000,- Kč ze smlouvy o úvěru č. 11309042S1000, označená jiným způsobem k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 2.100.000,- Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 18.3.2039 v souladu s článkem I. písm. b), c), a d) smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 11309042S1Z01

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 11309042S1Z01 ze dne 18.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2019 14:46:36. Zápis proveden dne 16.04.2019.

V-2372/2019-208

Pořadí k 25.03.2019 14:46

o Zástavní právo smluvní

existující pohledávky ve výši 8.000.000,- Kč ze smlouvy o úvěru č. 2020007723, označená jiným způsobem k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 8.000.000,- Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.9.2043 v souladu s článkem I. písm. b), c), a d) smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2023011208

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. INT00001350ČSOB - FIB Mladá Boleslav ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 12:02:45. Zápis proveden dne 31.10.2023.

V-7158/2023-208

Pořadí k 09.10.2023 12:02

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Obec: 534943 Kouty

List vlastnictví: 355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 14/24-7 ze dne 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 09:09:38. Zápis proveden dne 16.02.2024; uloženo na prac. Semily

Z-553/2024-608

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 311/24-12 ze dne 22.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 23:35:53. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1805/2024-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou 194 EX-311/2024 -21 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 23:35:53. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1452/2024-208

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325, 284 01 Kutná Hora

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora
192 EX-171/2024 -9 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.03.2024 17:01:45. Zápis proveden dne 20.03.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1573/2024-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-171/2024 -12 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 17:01:48. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Nymburk

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 534943 Kouty

Kat.území: 671266 Kouty u Poděbrad

List vlastnictví: 355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1575/2024-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-171/2024 -22. Právní moc ke dni 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2024 17:01:11. Zápis proveden dne 23.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-2150/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 1490/24-8 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 15:46:12. Zápis proveden dne 27.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-14420/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-1490/2024 -15 ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 10:36:25. Zápis proveden dne 02.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1723/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2180/24-9 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 19:12:33. Zápis proveden dne 02.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-15133/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-2180/2024 -11 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2024 19:00:39. Zápis proveden dne 03.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1766/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 534943 Kouty
Kat.území: 671266 Kouty u Poděbrad List vlastnictví: 355
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2107/24-8 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 18:53:35. Zápis proveden dne 02.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-15448/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-2107/2024 -10 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2024 19:01:01. Zápis proveden dne 03.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1765/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-07085/2024 -11 ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 13:43:49. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1860/2024-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-07085/2024 -15 ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 13:43:49. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-1860/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2309/24-9 ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 18:50:32. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-16375/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 534943 Kouty
Kat.území: 671266 Kouty u Poděbrad List vlastnictví: 355
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-2309/2024 -26 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 18:55:51. Zápis proveden dne 15.04.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-1972/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Filip Exner, Střížkovská 734/66, Praha 8

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO: 27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 7 151 EX-105/2024 -17 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 08:05:59. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-1916/2024-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 151 EX-105/2024 -31 ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 08:05:58. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-1920/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO: 27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 621/24-6 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2024 20:01:35. Zápis proveden dne 23.04.2024; uloženo na prac. Praha
Z-18959/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-621/2024 -11 ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2024 20:01:46. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-2151/2024-208

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynářčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO: 27148301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154 EX-94/2024 -8 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 534943 Kouty
Kat.území: 671266 Kouty u Poděbrad List vlastnictví: 355
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

9.5.2024, k č.j. 22EXE 514/2024-11 Okresní soud v Nymburce. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.05.2024 19:00:29. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo
na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1759/2024-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou
154 EX-94/2024 -12 ze dne 10.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.05.2024 19:00:13. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-2638/2024-208

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty, RČ/IČO:
27148301

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 11:49:39.
Zápis proveden dne 07.05.2019.

V-2946/2019-208

Pro: PAMA Poděbrady s.r.o., č.p. 8, 29001 Kouty

RČ/IČO: 27148301

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.02.2025 10:32:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 6

Kopie katastrální mapy



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2025037.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018890/2025.

Ve Velaticích 1.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.