

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 3056-46/2023

Zadavatel znaleckého posudku: GAUTE, a.s. IČ: 25543709, Lidická 2006/26,
Černé Pole, 602 00 Brno

Číslo jednací: ----

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Běchary č.p. 116, okres Jičín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 01.10.2023

Zpracováno ke dni: 01.10.2023

Zhotovitel: Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Jičíně, dne 23.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 116 a pozemku parc. č. st. 51/2 v obci Běchary, okres Jičín, katastrální území Běchary na listu vlastnictví č. 450.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 116
Adresa předmětu ocenění:	Běchary č.p. 116, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Běchary
Ulice:	
Katastrální území:	Běchary

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 1.10.2023. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Josef Vtípil, Na Příkopech 33, Poříčí, 55001 Broumov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 116 a pozemek parc. č. st. 51/2 v obci Běchary, okres Jičín, katastrální území Běchary na listu vlastnictví č. 450.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří stará pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou dožité vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: poškozený prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: poškozený prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný, s nutností celkové rekonstrukce a modernizace. Dům není v posledních 2 letech obýván.

V 1.NP se nachází vstupní zádveří, chodba, dva pokoje, komora, sklad z původního kamenného chléva.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

Podlahová plocha	58,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	80,10 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná ven a dovnitř otvíravá, bez příslušenství. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří stará kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna chybí, WC je pouze suché vně domu. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a směrové lampy.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností tvoří cementový potěr s PVC či kobercem, část podlahy tvoří prkna. Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků není řešen, připojení na kanalizaci nebylo zjištěno. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 181 m². Pozemek je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, vstup kovovými vrátky a vraty. Pozemek je bez trvalých porostů a bez vedlejších staveb.

Přístup je bezproblémový z místní obecní komunikace. Dům je postaven v centru obce.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, je zde základní a mateřská škola, restaurace, částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení, obecní úřad.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.10.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Běchary 116
507 32 Běchary
LV: 450
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Běchary
Katastrální území: Běchary
Počet obyvatel: 263
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 744,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{224,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Dům č.p. 116
2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,081$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,700$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,081$$

1. Dům č.p. 116

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 228,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 13,60 * 7,60 \quad = \quad 103,36 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	103,36 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(13,60*7,60)*(2,90)	=	299,74 m ³
zastřešení:	13,60*7,60*4,50*0,50	=	232,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	532,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	103,36 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	103,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku - odkanalizování nezjištěno, suché WC	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,285}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,081}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,228,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 634,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 532,30 \text{ m}^3 * 634,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,081 = 365\,377,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{365\,377,84 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,081}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	224,-	1,081		242,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 51/2	181	242,14	43 827,34
Stavební pozemek - celkem			181		43 827,34
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	43 827,34 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 116	365 377,80 Kč
2. Pozemek	43 827,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 409 205,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 409 210,- Kč

slovy: Čtyřistadevětisícdvěšedeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Běchary č.p. 116, okres Jičín

Běchary č.p. 116, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Běchary č.p. 116, okres Jičín	58.4 m ²	špatný	181 m ²	bez vedlejších staveb	
1	Běchary č.p. 75, okres Jičín	70 m ²	dobry	700 m ²	sklad 23 m ²	
2	Běchary, okres Jičín	105 m ²	dobry	234 m ²	přístavky a kůlny	
3	Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk	106 m ²	velmi dobrý	232 m ²	velká stodola	
4	Svidnice, Dymokury, okres Nymburk	120 m ²	před rekonstrukcí	832 m ²	bez vedlejších staveb	
5	Žitovlice č.p. 41, okres Nymburk	90 m ²	dobry	231 m ²	bez vedlejších staveb	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27 142,86 Kč	1	27 142,86 Kč	1	0.99	1.1	1.3	1.03	1	1.458171	18 614,32 Kč
2	15 142,86 Kč	0.9	13 628,57 Kč	1	0.98	1.2	1.1	1.1	1	1.42296	9 577,62 Kč
3	29 245,28 Kč	1	29 245,28 Kč	1	0.98	1.3	1.1	1.15	1	1.61161	18 146,62 Kč
4	20 833,33 Kč	0.9	18 750,00 Kč	1	0.97	1.1	1.3	1	1	1.3871	13 517,41 Kč
5	26 111,11 Kč	1	26 111,11 Kč	1	0.98	1.1	1.1	1	1	1.1858	22 019,83 Kč
Celkem průměr										16 375,16 Kč	
Minimum										9 577,62 Kč	
Maximum										22 019,83 Kč	
Směrodatná odchylka - s										4 857,66 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11 517,49 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 232,82 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění. V posledních měsících ceny spíše stagnují.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 16\,375,16 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 58 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 949\,759 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

950 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

409 210 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

950 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 116 a pozemku parc. č. st. 51/2 v obci Běchary, okres Jičín, katastrální území Běchary na listu vlastnictví č. 450.

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

950 000,- Kč

Slovy: devětsetpadesátisickorun českých

Vypracoval:

V Jičíně 23.10.2023

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek.cz

.....

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

V souladu s § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb o.s.ř. si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 46/2023

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 51/2
Obec:	Běchary [572675]
Katastrální území:	Běchary [601462]
Číslo LV:	450
Výměra [m ²]:	181
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Běchary [1465] ; č. p. 116; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 51/2
Stavební objekt:	č. p. 116
Adresní místa:	č. p. 116

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vtípil Josef, Na Příkopech 33, Poříčí, 55001 Broumov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

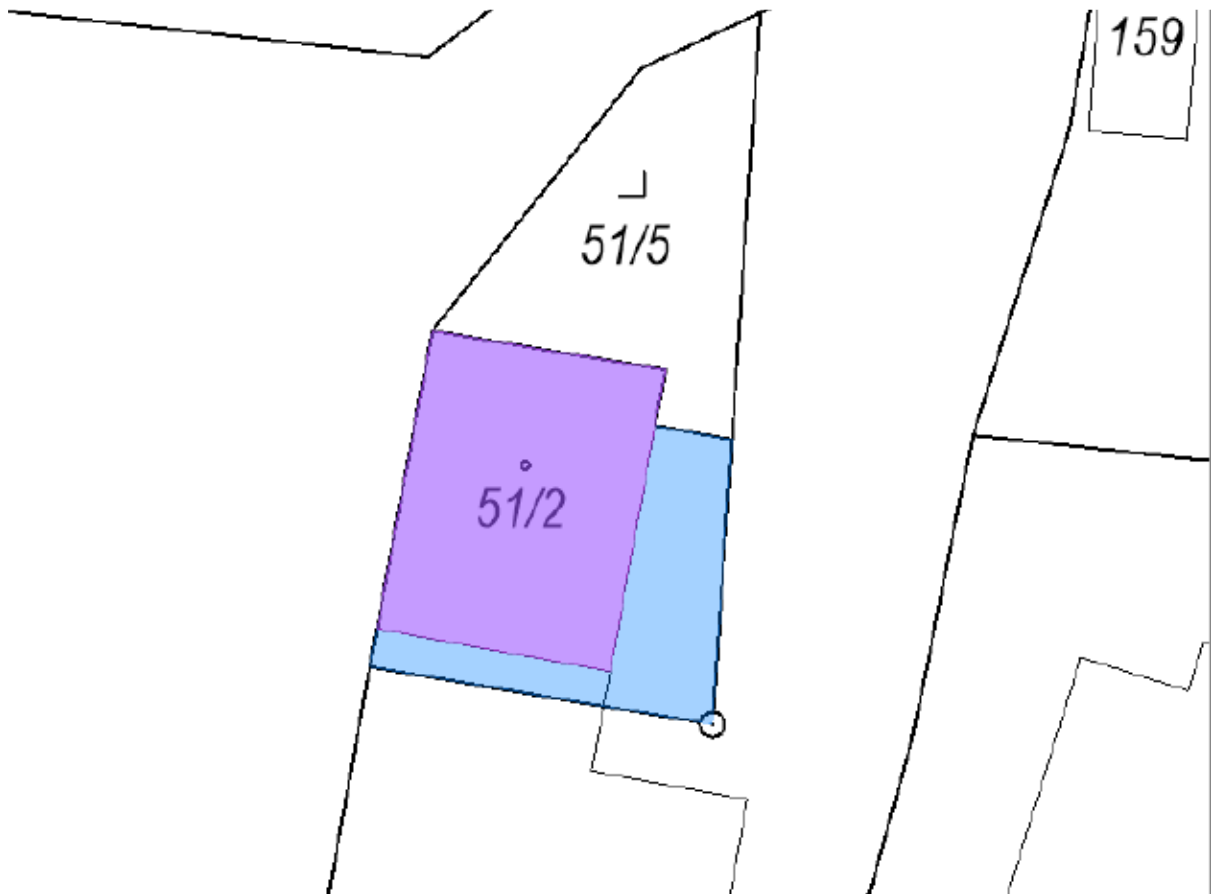
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vtípil Josef

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

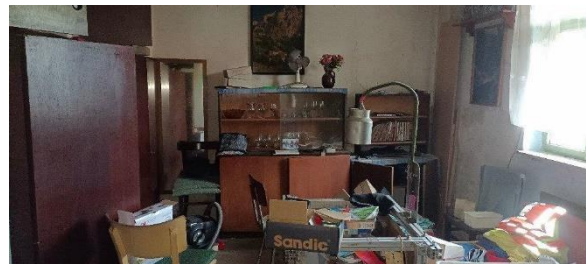
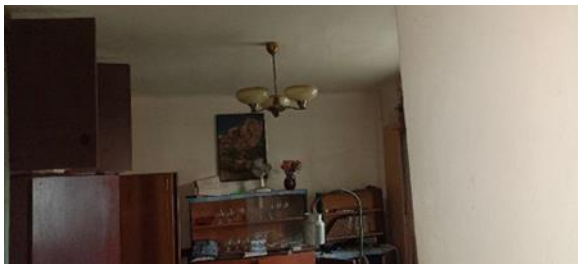
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2023 07:00.

Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

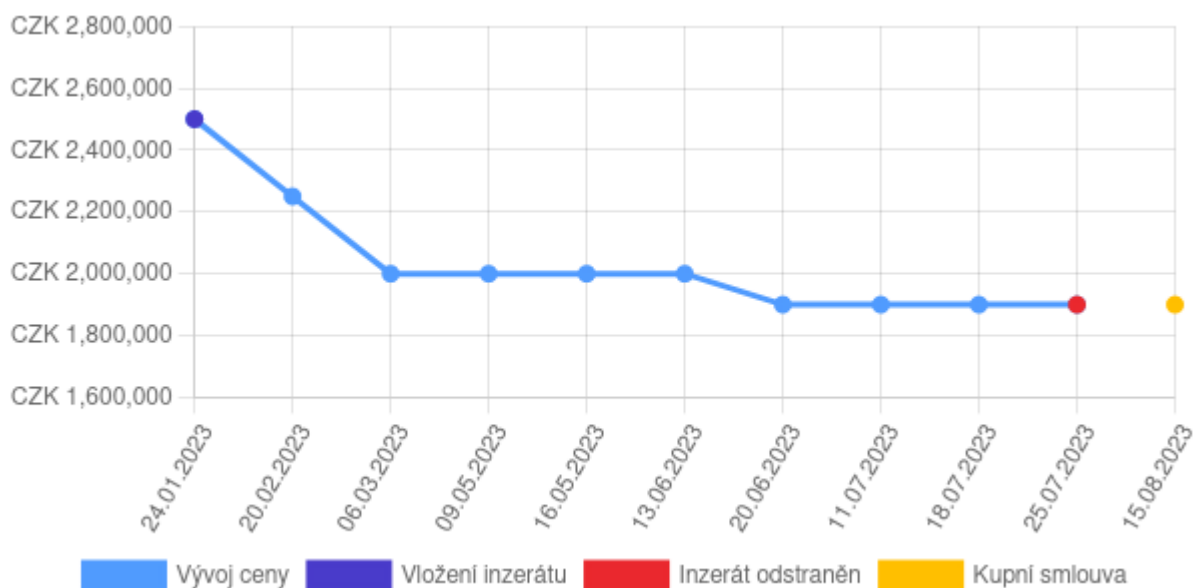


Rodinný dům, 70 m², Běchary č.p. 75, okres Jičín

Celková cena: 1 900 000 Kč

Lokalita: Běchary č.p. 75, okres Jičín

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

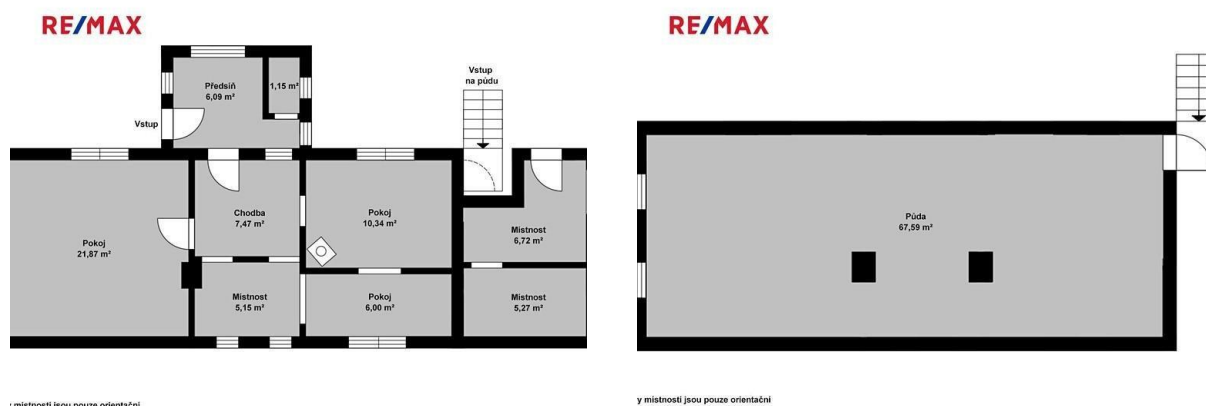


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

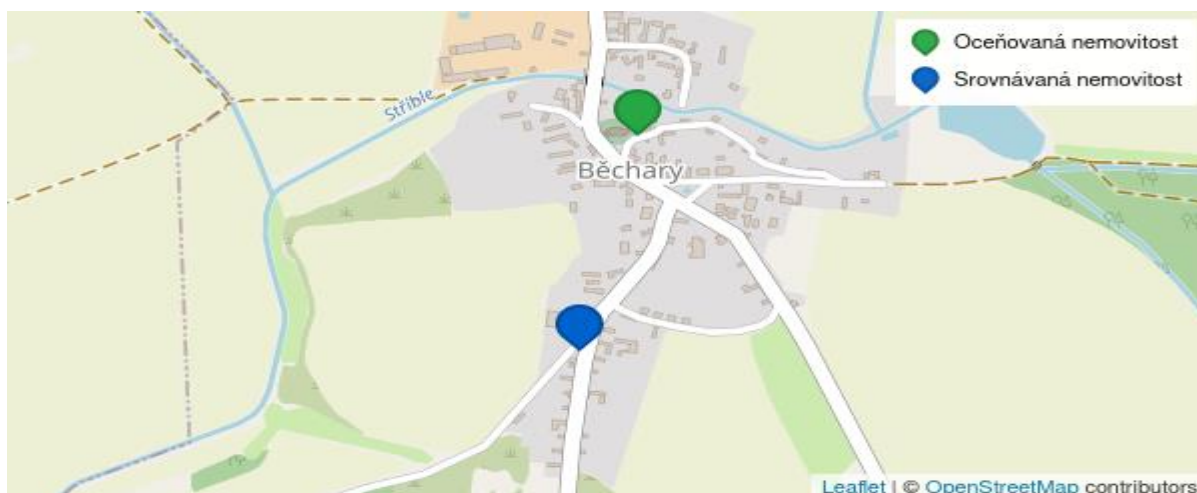
Lokalita	Běchary č.p. 75, okres Jičín	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Datum podpisu KS	15.08.2023	Číslo řízení	V-4376/2023-604
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	700 m ²	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	100 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

RD 3+kk s pozemkem 700 m² v obci Běchary. Dovoluji si Vám výhradně nabídnout rodinný dům 3+kk o velikosti 70 m² v obci Běchary. Dům je ve stavu rekonstrukce. Jsou připraveny nové rozvody vody a kanalizace. Půdní prostor se dá využít na vestavbu dalších místností. Sítě: elektrický proud, obecní vodovod a kanalizace. Elektřina je původní. Podlahy jsou převážně betonové. Okna jsou dřevěná. Vytápění za pomoci kamen. Na pozemku je i sklad o výměře 23 m². Pozemek je částečně oplocen a možnost přístupu je ze dvou stran. Dům se nachází v klidné okrajové části obce. V obci je veškerá občanská vybavenost - škola (první stupeň), školka, obchod. Nemovitost lze financovat výhodnou hypotékou, kterou Vám rádi pomůžeme vyřídit. V případě zájmu kontaktujte makléře, který Vás rád touto nemovitostí provede a sdělí bližší informace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

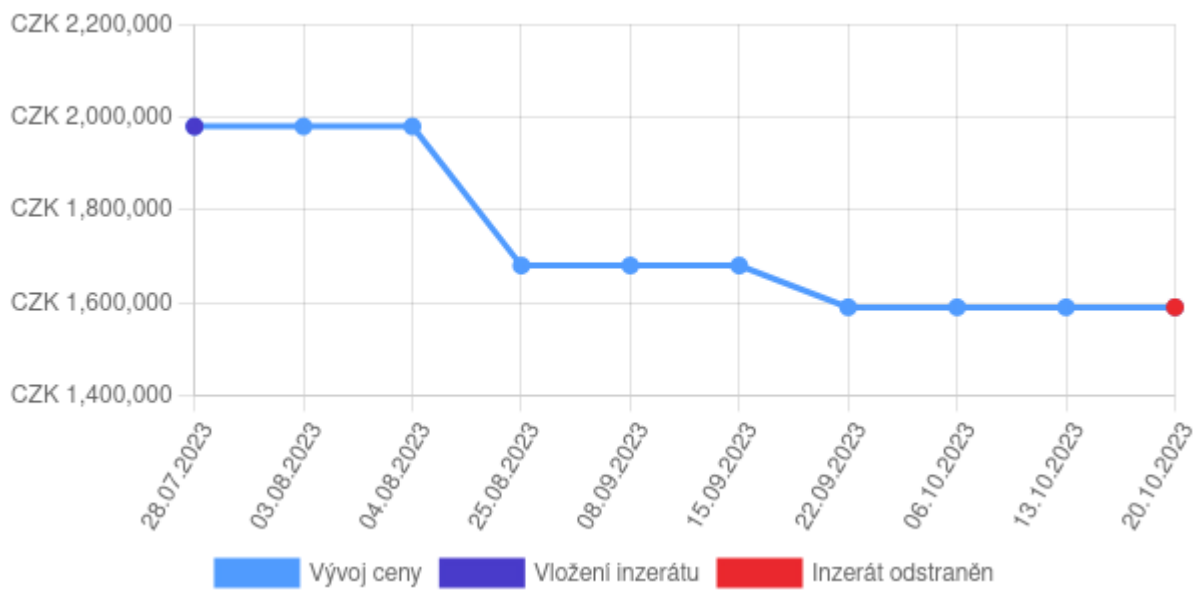


Rodinný dům, 105 m², Běchary, okres Jičín

Celková cena: 1 590 000 Kč

Lokalita: Běchary, okres Jičín

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



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

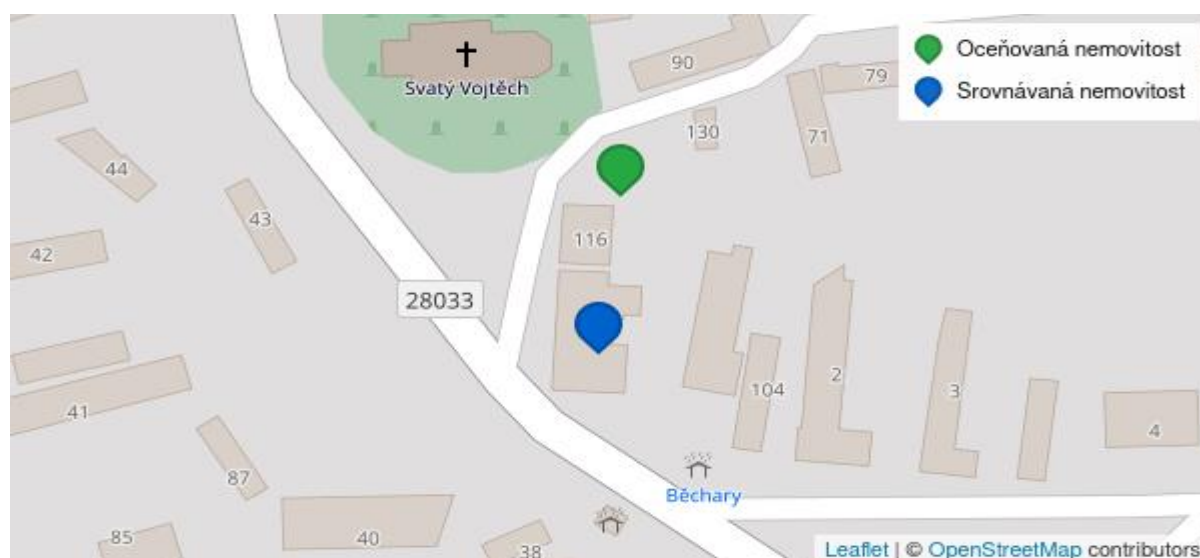
Lokalita	Běchary, okres Jičín	Cena	1 590 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	234 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Zastavěná plocha	105 m ²
Užitná plocha	105 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Nabízíme Vám rodinný dům 2+1 o velikosti 105 m² v krásné obci Běchary okres Jičín. S pozemkem celkem 234 m². Dům se hodí k rekreaci, ale je k celoročnímu obývání. Je v něm zaveden elektrický proud, obecní vodovod a kanalizace. Elektřina je původní. Podlahy jsou převážně betonové. Okna jsou dřevěná. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva. Na pozemku se nachází několik přístavků a kůlen včetně garáže. Dům se nachází v klidné okrajové části obce. V obci je veškerá občanská vybavenost-škola, školka, obchod. Nemovitost sousedí s obdobně velikým domem, který není dlouhodobě užíván a je možno koupit společně či samostatně. Dále je možno přikoupit nedaleký krásný pozemek se zachovalou stodolou o výměře celkem 1678 m². Nemovitost lze financovat výhodnou hypotékou, kterou Vám rádi pomůžeme vyřídit. V případě zájmu nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 106 m², Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk

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



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

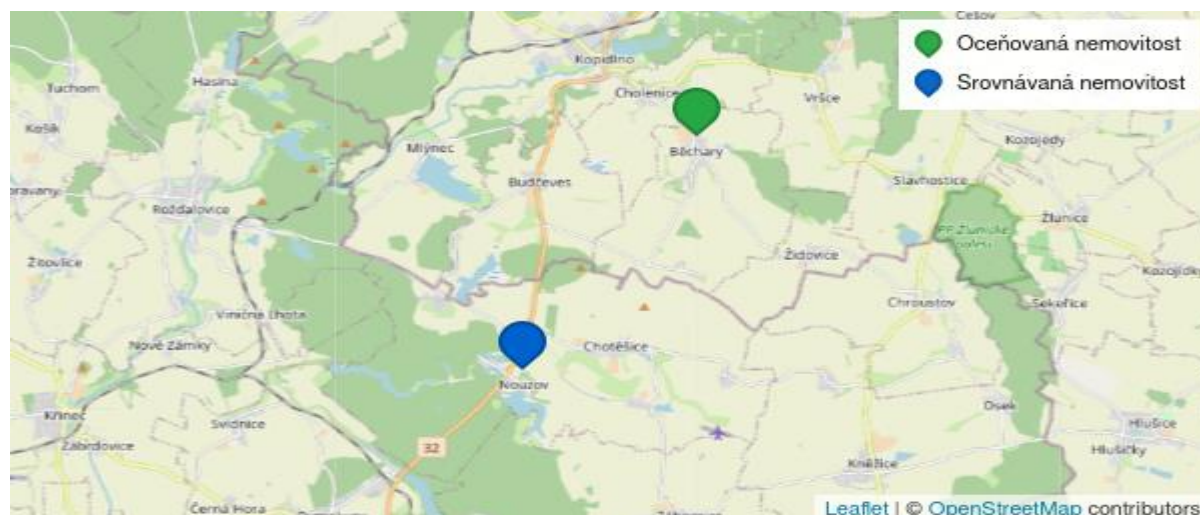
Lokalita	Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.03.2023	Číslo řízení	V-1634/2023-208
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	232 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	232 m ²
Užitná plocha	106 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Prodej nemovitosti. Rodinný dům o dispozici 3+1, s možností půdní vestavby, stodola, na rovinatém, opocném pozemku o celkové výměře 582 m², v obci Nouzov, Chotěšice okr. Nymburk. Dispozice: vstupní chodba, samostatná koupelna, samostatné wc, samostatná kuchyň, 3x pokoj. Po celé šířce domu prostorná půda. Na dům navazuje velká stodola. Dům je po úpravách, nové podlahy, nové stěny, sádkartón, nové obklady a dlažba v koupelně a WC. Velmi příjemná lokalita s dobrou dostupností na dálnici a do větších měst. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Možnost hypotečního úvěru. Úvěr vám rádi vyřídíme. Více informací v realitní kanceláři

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

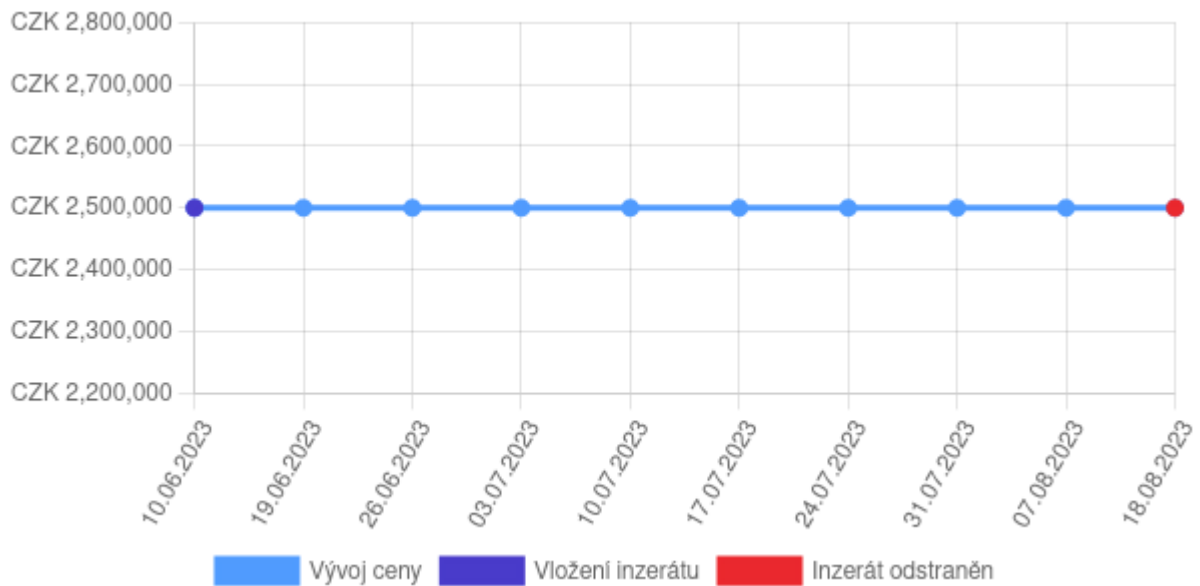


Rodinný dům, 120 m², Svídnice, Dymokury, okres Nymburk

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Svídnice, Dymokury, okres Nymburk

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



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

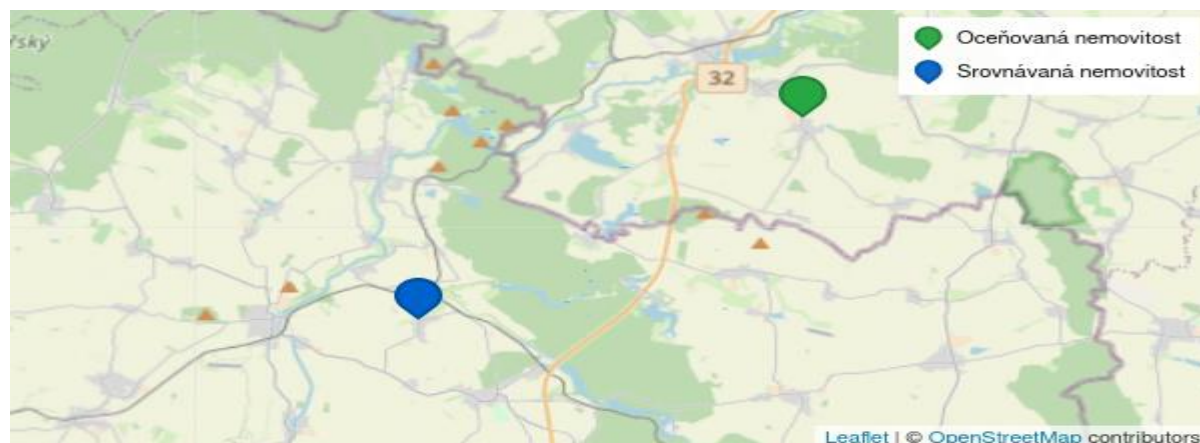
Lokalita	Svídnice, Dymokury, okres Nymburk	Cena	2 500 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	832 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Zastavěná plocha	144 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Nabízíme na prodej rodinný dům k rekonstrukci ve Svídnicí. Malebné vesničce s optimální dojezdovou vzdáleností za rozumnou cenu. Tato nemovitost je ideálním řešením pro ty, kteří hledají klidné a přírodně bohaté prostředí pro sebe a své děti, a zároveň potřebují pohodlný dojezd do měst Mladá Boleslav a Poděbrady - vše během 35 minut. Dům se nachází na okraji obce Svídnice, která je obklopena nádhernou přírodou a nabízí mnoho možností k rekreaci - od cyklistiky po turistiku či rybaření. Vesnice je ideálním místem pro rodiny s dětmi, které si zde najdou svůj ráj na zemi. Nemovitost disponuje zastavěnou plochou 144 m² a pozemkem o rozloze 832 m². Dům je před rekonstrukcí, což Vám poskytuje jedinečnou příležitost upravit si interiér podle svých představ a potřeb. V obci Svídnice je k dispozici základní infrastruktura, jako je obchod se smíšeným zbožím, restaurace, pošta či mateřská škola. Základní školu naleznete ve vedlejší obci. Pro další služby můžete využít blízkých měst Mladá Boleslav nebo Poděbrady. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost koupě rodinného domu ve Svídnicí za rozumnou cenu a vytvořte si svůj nový domov dle svých snů! Pro více informací a prohlídky nemovitosti nás neváhejte kontaktovat Rádi Vám pomůžeme s financováním.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

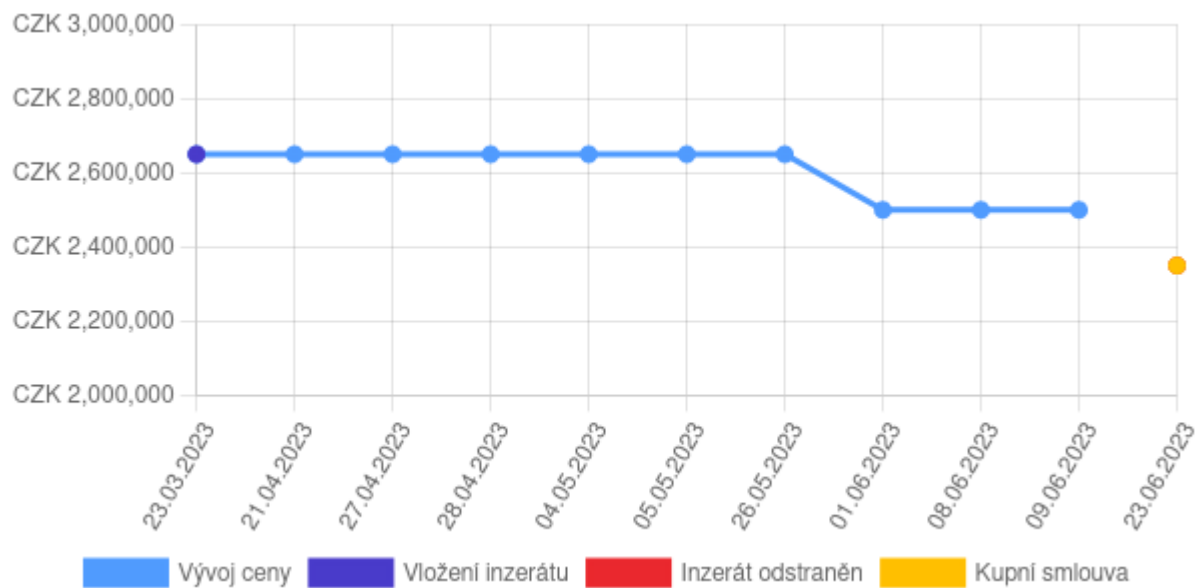


Rodinný dům, 90 m², Žitovlice č.p. 41, okres Nymburk

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Žitovlice č.p. 41, okres Nymburk

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



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

Lokalita	Žitovlice č.p. 41, okres Nymburk	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2023	Číslo řízení	V-4586/2023-208
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	231 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	141 m ²
Podlahová plocha	90 m ²	Užitná plocha	90 m ²
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1

Voda Vodovod, Připojení ke studni

Nabízíme k prodeji menší rodinný dům v původním, udržovaném stavu, v obci Žitovlice, nedaleko Nymburka. V současnosti dům nabízí dispozici 2+KK - obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnici. Vstup do koupelny a WC je z chodby. Z venku je pak vstup do malé kůlny, kam uložíte nejen zahradní nářadí. Nabízí se zde možnost rekonstrukce dle představ budoucích majitelů, při které jistě využijí i prostorný půdní prostor. Do domu zavedena obecní voda, kamna na tuhá paliva. Dům byl trvale obýván, vhodný je však i na víkendový odpočinek a prázdniny. Na rovinaté zahradě o výměře 90 m² se nachází kopaná studna. Žitovlice - Pojedy se nachází 18 km od Nymburka, kam vede z obce autobusové spojení. Okolí vám nabídne krásnou přírodu, nebo třeba naučnou stezku Holské rybníky

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

