

Znalecký posudek

ČÍSLO POLOŽKY: 781-29/2021

ZNALEC: Ing. Jan Dvořáček
Bratří Sedláčků 180/21
721 00 Ostrava

OBOR: Ekonomika
ODVĚTVÍ: Ceny a odhady
SPECIALIZACE: Nemovitosti

ZADAVATEL: Ing. David Papoušek, PhD.
Na Hradbách 120/2
702 00 Ostrava
IČ: 73912760

PŘEDMĚT OCENĚNÍ: katastrální území: **Velká Jesenice**
list vlastnictví: **749**
Pozemek č. St. 244/5 - zastavěná plocha a nádvoří,
jehož součástí je budova - Velká Jesenice, **č.p. 215** -
rodinný dům, a **pozemek č. 1434/7** - zahrada

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/2

DATUM 21. 2. 2021

POČET STRAN: 23
z toho stran příloh: 8

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE
 - Jaká je tržní hodnota nemovitostí uvedených na titulní straně tohoto znaleckého posudku ke dni 21. 2. 2021
- 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU
 - Znalecký posudek bude sloužit potřebám insolvenčního správce v rámci insolvenčního řízení č. KSHK 35 INS 19743 / 2020 Vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové
- 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU
 - Zadavatel nesdělil skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1) Metoda nákladová (věcná): Tato metoda oceňování vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Tato základní cena se upravuje pomocí koeficientů, které zohledňují charakter, velikost stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti a technického opotřebení stavby. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy na úroveň a relace cen staveb na trhu. K ceně stavby se připočte cena pozemků.

2) Metoda výnosová (příjmová): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

3) Metoda porovnávací: Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Závěrem provede odhadce odborný odhad tržní hodnoty ceny na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tržní hodnota je na základě výše uvedeného pro rodinný dům s příslušenstvím stanovena výhradně porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných a inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikuje se na oceňované nemovité věci.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- Zákon číslo 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 488/2020 Sb. ze dne 18. 11. 2020 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

- Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 749 pro katastrální území Velká Jesenice ze dne 16.12. 2020 vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj - Katastrálním pracovištěm Náchod.
- Kopie katastrální mapy
- Projektová dokumentace pro povolení stavby úředně ověřenou dne 14.6.1988
- Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst 1559/90/Ha ze dne 19.11.1990
- prohlídka nemovitostí dne 12.2.2021
- výpověď souseda

3. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Velká Jesenice
Katastrální území: Velká Jesenice (778419)

List vlastnictví číslo: 749

Vlastník:

Vlach Jaroslav
č. p. 215, 55224 Velká Jesenice

4. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Při prohlídce nemovitostí nebyl znalci umožněn přístup dovnitř budovy a prohlídka tak probíhala pouze zpoza hranice předmětných pozemků. Nebylo tak možné ověřit stav nemovitosti uvnitř.

5. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem ocenění je pozemek č. St. 244/5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 215 - rodinný dům. Dále je předmětem ocenění pozemek č. 1434/7 - zahrada, který s předchozím tvoří funkční celek. Pozemky se nachází v obci Velká Jesenice, okres Náchod v blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. V obci je omezená vybavenost, autobusová a vlaková doprava. Zastávka autobusu se nachází v docházkové vzdálenosti do 200 m.

Budova č.p. 215 je vnitřní řadový rodinný dům, který se skládá ze suterénu a dvou nadzemních pater. Celý blok řadových domů byl vystavěn v letech 1989-1990. Vnější stav budovy lze charakterizovat jako původní udržovaný. Okna byla vyměněna za nová, plastová. Celková plocha pozemků je 267 m².

6. OBSAH POSUDKU

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům č.p. 215
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

A. POSUDEK

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům č.p. 215

V rámci ohledání předmětu nebyl znalci umožněn přístup do nemovitosti. Konstrukce nemovitosti nebyly ověřeny a vychází pouze z projektové dokumentace domu v archivu obce Velká Jesenice a dle výpovědi sousedů.

Řadový rodinný dům o jednom podzemním podlaží a dvou nadzemních podlažích. Základy domu jsou provedeny z betonových pásů. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny v 1.PP z betonu a v nadzemních patrech ze siporexových panelů. Stropy jsou rovněž ze siporexových panelů. Střeška domu je sedlová. V domě se velmi pravděpodobně nenachází podlahové vytápění, pouze radiátory. Dle sdělení souseda je dům vytápěn tepelným čerpadlem umístěným v garáži. Tuto informaci nebylo možné ověřit. Venkovní jednotka tepelného čerpadla nebyla nalezena. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci. Plyn se v obci nenachází.

V domě proběhla výměna oken za nová - plastová. Dům je jinak pravděpodobně v původním udržovaném stavu.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o dva pozemky: parcela č. St. 244/5 o výměře 213 m² je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Parcela č. 1434/7 o výměře 54. m² je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Příjezd a přístup je možný po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě obce. Zastávka autobusu se nachází v docházkové vzdálenosti do 200 metrů. Na pozemcích se nenachází trvalé porosty.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Rodinný dům č.p. 215 – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,62 m		75,60 m ²
1.NP	3,00 m		91,80 m ²
2.NP	2,70 m		91,80 m ²

Název	<u>Výška</u>	Zastavěná plocha	
Součet:	8,32 m		<u>259,20 m²</u>

Zastavěná plocha všech podlaží:	259,20 m ²
Zastavěná plocha 1. NP:	91,80 m ²
Podlažnost:	259,20 / 91,80 = 2,82

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	2,62×75,6	=	198,07 m ³
vrchní stavba	5,63×91,8	=	516,83 m ³
zastřešení	2,75×9/2	=	12,38 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>727,28 m³</u>

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Královéhradecký
Obec:	Velká Jesenice
Počet obyvatel:	735
Základní cena (ZC):	1 669,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1990
Stáří stavby (y):	31
Koeficient pro úpravu (s):	0,845

Index konstrukce a vybavení (I_V = (1 + ∑_{i=1}¹² V_i) × V₁₃): 0,879

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 467,05 Kč/m³

Index trhu (I_T):	1,000	
Index polohy (I_P):	0,990	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 727,28 × 1 467,05 × 1,000 × 0,990	=	1 056 286,56 Kč
Rodinný dům č.p. 215 – zjištěná cena:		1 056 286,56 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Velká Jesenice

Název okresu: Náchod

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 582,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 167,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 165,3300 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 244/5	zastavěná plocha a nádvoří	213	35 215,29
1434/7	zahrada	54	8 927,82
	Součet:	267	44 143,11

Pozemky – zjištěná cena:

44 143,11 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitost 1

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 723997
MoniT-ID: 6BFCC9

Nabídková cena: 3 500 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Adresa: Pod Lesem, Česká Skalice
Obec: Česká Skalice
Počet obyvatel: 5 063
Okres: Náchod

Číslo obce: 573990
Kraj: Královéhradecký

Popis:

Dovolujeme si nabídnout nově v nabídce řadový rodinný dům v obci Česká Skalice. Jedná se o třípatrovou budovu s pozemkem, nacházející se v klidné části Malá Skalice. Dispozice: v suterénu budovy se nachází hlavní vchod se vstupní chodbou, po pravé straně garáž s výsuvnými vraty, vstup zajištěn také přímo z chodby. Dále dvě místnosti možné využít jako dílnu, pracovnu, nebo technické místnosti se vstupem na zahradu. Po schodišti vstoupíme do přízemní vstupní haly obložené dřevem, po pravé straně obývací pokoj s ložnicí, po levé straně kuchyně s jídelnou se vstupem na zadní terasu a také se vstupem na zahradu. Koupelna a samostatně WC. Po dřevěném schodišti vstoupíte do patra, kde se nachází ložnice a dva dětské pokoje. Na patře je také koupelna a WC. V zadní části zahrada o rozloze 79 m², vhodná pro vybudování pergoly s posezením, nebo menším bazénem. Nemovitost je ve výborném stavu, vhodná pro trvalé bydlení i pro početnější rodinu. Financování zajistíme. Doporučujeme prohlídku.

Celková plocha: 345 m²
Zastavěná plocha: 115 m²
Užitná plocha: 290 m²
Plocha pozemku: 115 m²
Plocha zahrady: 79 m²
Plocha sklepa: 15 m²
Poloha v obci: klidná část obce

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	řadový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Objekt je zařízen:	částečně
Rok rekonstrukce:	2015
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání
Doprava:	silnice, autobus
Příslušenství:	sklep



Nemovitost 2

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: REA0814

Nabídková cena: 3 500 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Obec: Jaroměř
Okres: Náchod **Kraj:** Královéhradecký

Popis:

Prodej rodinného domu ve velmi dobrém stavu z roku 1985 ve městě Jaroměř. Jedná se o řadovou patrovou stavbu o 2 podlažích. Objekt má čtyři pokoje. Užitná plocha rodinného domu je 137 m², podlahová plocha 177 m² a plocha pozemku 160 m². K objektu náleží zahrada o výměře 118 m². Součástí je také garáž a sklep. Kontaktujte nás, rádi vám sdělíme více informací.

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Užitná plocha: 137 m²

Plocha podlahová: 177 m²

Plocha pozemku: 160 m²

Plocha zahrady: 118 m²



Nemovitost 3

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 166 m²

Hálkova, Česká Skalice - Malá Skalice [Panorama](#)

4 200 000 Kč

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízím k prodeji řadový rodinný dům v České Skalici, v městské části Malá Skalice, ulice Hálkova. Dům je středový, po kompletní rekonstrukci, zateplený s plastovými okny. Dispozice domu je nyní 3+1, ale lze předělat na 5+1. V suterénu je sklep, prádelna, kotelna, v 1 NP je zádveří, toaleta, kuchyň, jídelna a obývací pokoj. Ve 2 NP jsou dva velké pokoje a koupelna s vanou, umyvadlem a toaletou. Dětský pokoj lze přepažit sádrokartonovou příčkou a vybudovat dva menší pokoje. Ze všech pokojů je vstup na balkony. Podlahy jsou laminátové, v koupelně je dlažba, vytápění domu je plynovým kotlem. Dům je v klidné části města s dostupnou občanskou vybaveností. Dům je vhodný pro rodinu s dětmi, je zde dětské hřiště. V nejbližším okolí je spousta turistických zajímavostí (Babiččino údolí, zámek Náchod a Nové Město nad Metují, ZOO Dvůr Králové n./L.) přehrada Rozkoš 3 km. Doporučuji prohlídku. PENB D

Celková cena:	4 200 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize RK
ID zakázky:	644
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	140 m ²
Plocha pozemku:	166 m ²
Sklep:	✓

Rok rekonstrukce:	2017
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Vybavení:	Částečně

Nemovitost 4



ne máme
výhledový
podklad.

přiblížení
podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení ne máme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 115 m² Pod Lesem, Česká Skalice Panorama 3 900 000 Kč

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji prostorný řadový dům v České Skalici,
jedná se o klidnou a vyhledávanou lokalitu mimo hlavní komunikace.

Dům má celkově tři podlaží a vlastní menší zahradu.

Ve druhém podlaží jsou tři pokoje a koupelna, v přízemí je obývací prostor, jídelní část, kuchyně a další koupelna.

Prostorný sklep je pak pod celým domem a obsahuje i garáž. Před domem je i vlastní parkovací stání.

Díky své velikosti je vhodný pro větší rodinu, případně i pro podnikání.

Lze financovat Hypotéčným úvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 780 000,- Kč a měsíční splátkou 11 517,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	3 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	115 m ²
ID zakázky:	189529	Plocha zahrady:	100 m ²
Aktualizace:	09.02.2021	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Voda:	Dálkový vodovod
Poloha domu:	Řadový	Topení:	Lokální plynové
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet
Podlaží:	3	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	115 m ²	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	280 m ²	Výtah:	✗
Plocha podlahová:	280 m ²		

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{velikost}$	K_{stav}	$K_{velikost\ pozemku}$	$K_{typ\ RD}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost 1					3 500 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	3 258 500,- Kč	1,0
Nemovitost 2					3 500 000,- Kč	1,00
0,90	1,10	1,05	0,98	1,00	3 565 485,- Kč	1,0
Nemovitost 3					4 200 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	4 389 000,- Kč	1,0
Nemovitost 4					3 900 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	3 630 900,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{velikost} \times K_{stav} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{typ\ RD})$

Minimální jednotková cena: 3 258 500,- Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 3 710 971,25 Kč
 Maximální jednotková cena: 4 389 000,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 3 710 971,25 Kč
 Jednotkové množství: \times 1,00
 Porovnávací hodnota: $=$ 3 710 971,25 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 710 970,- Kč

7. ZÁVĚR

7.1. CITACE ZADANÉ OBDORNÉ OTÁZKY

- Jaká je tržní hodnota nemovitostí uvedených na titulní straně tohoto znaleckého posudku ke dni 21. 2. 2021

7.2. ODPOVĚĎ

Tržní hodnota byla stanovena s přihlédnutím na porovnávací metodu. Ocenění nemovitostí, tj. rodinného domu, je provedeno pomocí porovnávací metody za použití inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda byla stanovena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem a lokalitou s danou nemovitostí.

Vlivy ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti:

Kladně působící vlivy na tržní hodnotu oceňované nemovitosti:

- možnost parkování na pozemku
- klidné a atraktivní umístění

Záporně působící vlivy na tržní hodnotu oceňované nemovitosti:

- omezená vybavenost obce

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 056 290,- Kč
Cena pozemků	44 140,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 100 430,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 710 970,- Kč

**Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce
3 700 000,- Kč**

Cena slovy: třimilionysedmsettisíc Kč

7.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Vzhledem k tomu, že nebyl znalci umožněn přístup do domu, vychází z předpokladu, že je dům v původním udržovaném stavu. Tržní hodnota se může lišit v případě, že je vnitřní vybavení domu ve výrazně horším či naopak lepším stavu a došlo například k rekonstrukci vnitřních prostor.

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 19743/2020 pro David Papoušek, Ing.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574562 Velká Jesenice

Kat.území: 778419 Velká Jesenice

List vlastnictví: 749

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice	850223/3553	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 244/5	213	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Velká Jesenice, č.p. 215, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 244/5				
1434/7	54	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 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

na pohledávky ze smlouvy o úvěru reg.č.0099013269729

- budoucí určené individuálně do výše 1.200.000,-Kč

- budoucí určené druhem a dobou vzniku vzniklé do 15.2.2041 do výše 1.260.000,-Kč

na pohledávky ze zástavní smlouvy re.č.10000559640

- budoucí určené právním důvodem vzniklé do 15.2.2041 do výše 156.000,-Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000559640 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 10:18:54. Zápis proveden dne 15.01.2016; uloženo na prac. Náchod

V-10028/2015-605

Pořadí k 21.12.2015 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000559640 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 10:18:54. Zápis proveden dne 15.01.2016; uloženo na prac. Náchod

V-10028/2015-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000559640 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 10:18:54. Zápis proveden dne 15.01.2016; uloženo na prac. Náchod

V-10028/2015-605

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 08:35:03

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574562 Velká Jesenice

Kat.území: 778419 Velká Jesenice

List vlastnictví: 749

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

Typ vztahu

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000559640 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2015 10:18:54. Zápis proveden dne 15.01.2016; uloženo na prac. Náchod

V-10028/2015-605

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO: 850223/3553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12157/18-12 k 19 EXE-1003/2018 16 ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 11:42:42. Zápis proveden dne 16.11.2018; uloženo na prac. Praha

Z-38205/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-12157/2018 -25 ze dne 16.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 07:08:05. Zápis proveden dne 20.11.2018; uloženo na prac. Náchod

Z-4292/2018-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO: 850223/3553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Zlín 207 EX-2403/2018 -10 ze dne 06.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2018 21:42:59. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Náchod

Z-4284/2018-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 207 EX-2403/2018 -17 ze dne 16.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2018 21:42:59. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Náchod

Z-4285/2018-605

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 08:35:03

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574562 Velká Jesenice

Kat.území: 778419 Velká Jesenice

List vlastnictví: 749

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

Typ vztahu

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO:
850223/3553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-00078/2019 -018 ze dne 24.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 09:30:25. Zápis proveden dne 28.01.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-704/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-00078/2019 -021 ze dne 24.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 09:30:47. Zápis proveden dne 28.01.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-267/2019-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-00078/2019 -021. Právní moc ke dni 07.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2019 14:10:55. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-1364/2019-605

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO:
850223/3553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 8821/19-12 k 19 EXE-487/2019 14 ze dne 08.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2019 07:38:14. Zápis proveden dne 14.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-15159/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-8821/2019 -19 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 07:02:04. Zápis proveden dne 16.05.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-1564/2019-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO:
850223/3553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 3240/20-23 k 19 EXE-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 08:35:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574562 Velká Jesenice
Kat.území: 778419 Velká Jesenice List vlastnictví: 749
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

245/2020 11 ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2020
14:59:54. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Praha
Z-12856/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-
3240/2020 -43 ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020
10:44:08. Zápis proveden dne 17.04.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-1396/2020-605

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 204 EX-3240/2020 -69. Právní moc ke dni 27.04.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:48:52. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo
na prac. Náchod

Z-2877/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec
Králové

Povinnost k

Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice, RČ/IČO:
850223/3553

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2554/20-13 ze dne
05.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 23:09:51. Zápis proveden
dne 09.10.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7135/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 244/5, Parcela: 1434/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové 202
EX-2554/2020 -14 ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.10.2020 23:09:53. Zápis proveden dne 09.10.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-4768/2020-605

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-716/2013 -
139 ze dne 03.03.2015. Právní moc ke dni 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.05.2015 11:21:57. Zápis proveden dne 30.06.2015.

V-4330/2015-605

Pro: Vlach Jaroslav, č.p. 215, 55224 Velká Jesenice

RČ/IČO: 850223/3553

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 08:35:03

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574562 Velká Jesenice

Kat.území: 778419 Velká Jesenice

List vlastnictví: 749

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1434/7	52041	54

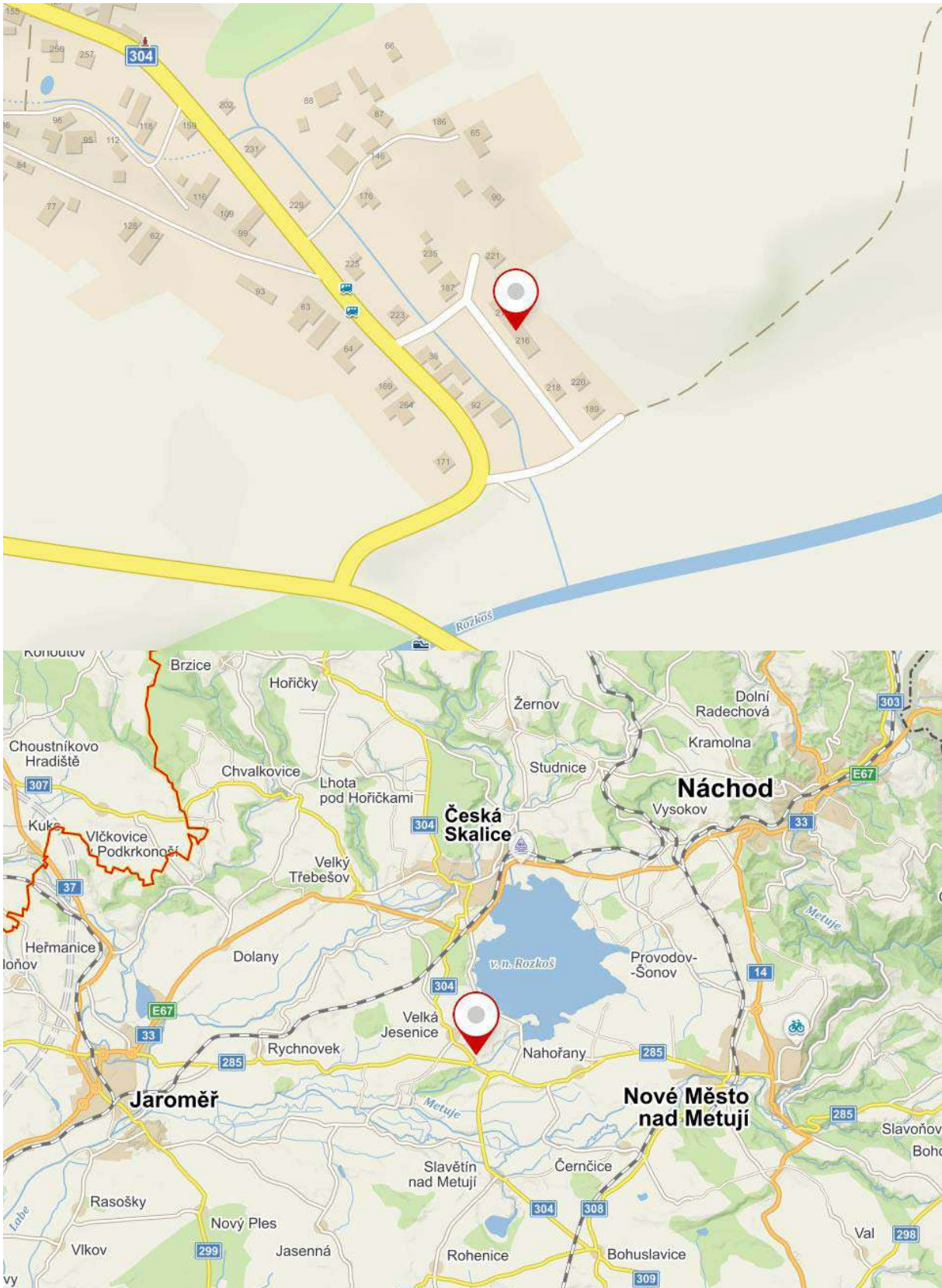
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2020 08:45:23

Mapa



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Královéhradecký kraj
Okres: Náchod
Obec: Část obcí: Velká Ješenice – Velká Ješenice

Ulice, č.p./č.o.: 215
PSČ: 55224

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace





Souřadnice S-JTSK: X: -624022 Y: -1027926
Souřadnice GPS: N: 50°21'22,17" E: 16°2'46,08"
Kód adresy: 7373554 (dle registru RUIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021, CEDA, Mapa a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 stupně povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RUIAN

Poskytovatelé služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pověřeným úřadem k podpoře vyhodnocení povodňových nebezpečí a jejich vlivů k využití pro úřad (dle: Podmínky užívání) s zásadou ochrany osobních údajů – vaše zájmy na ochranu údajů.

Fotodokumentace



KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

- K vyhotovení tohoto posudku nebyl přibrán žádný konzultant

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

- byla sjednána smluvní odměna

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019, č.j.Spr.1967/2019, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

V Ostravě 21.2.2021