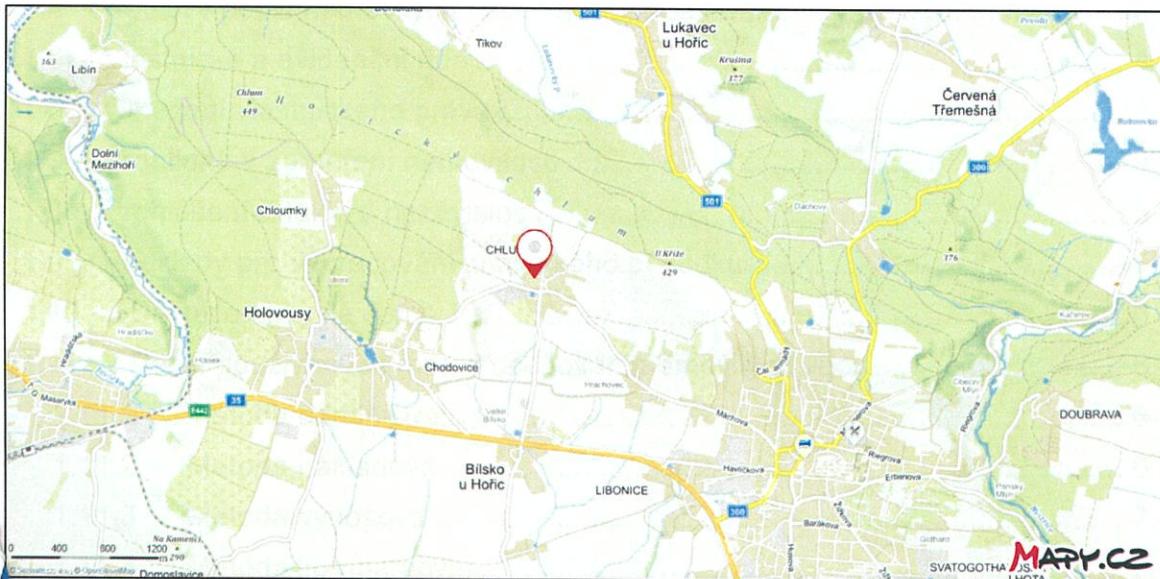


Znalecký posudek

č. 4744-729-2019



Objednatel:

G. P. Investments a.s.
Ostrovskeho 253/3
150 00 Praha 5
IČ: 28507461

Účel posudku :

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 221 v k. ú. Chlum u Hořic

Oceněno k datu:

5. 6. 2019

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku: 13 + 9 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 25. 11. 2019

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Charakteristika obce.....	3
1.4	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.5	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.6	Omezení vlastnického práva	4
1.7	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
1.8	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.9	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.10	Definice obvyklé ceny.....	6
1.11	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	6
1.11.1	Metoda administrativní.....	6
1.11.2	Metoda nákladová	6
1.11.3	Metoda výnosová	7
1.11.4	Metoda komparativní	7
1.12	Použitelnost znaleckého posudku	7
2	POSUDEK	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Metoda komparativní	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací objekty.....	8
2.2.3	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	6 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocení jsou nemovité věci zapsané na LV č. 221 v k.ú. Chlum u Hořic, obec Hořice, okres Jičín, Královohradecký kraj, a to spoluživnický podíl Jany Kratochvílové ve výši 1/2:

B Nemovitosti		Pozemky		Parcela		Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využiti	Způsob ochrany
P St.	16					703	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
							Součástí je stavba: Chlum, č.p. 9, zem.used Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 16		
P	175					590	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
P	789/1					227	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely právního úkonu objednatele.

1.3 Charakteristika obce

Město Hořice se nalézá asi 25 km jihovýchodně od okresního města Jičín a 25 km severozápadně od krajského města Hradce Králové. Město je známé především výrobou hořických trubiček, nejstarší sochařsko-kamenickou školou v Evropě a každoročně pořádaným motocyklovým závodům 300 zatáček Gustava Havla. Žije zde přibližně 8 600 obyvatel.

Ve městě se nachází 4 střední školy: Střední průmyslová škola kamenická a sochařská založená v 80. letech 19. století (dnes 4 obory), dále Hořické gymnázium (1 obor), Střední škola řemesel a základní škola Hořice (7 oborů) a Gymnázium, SOŠ, SOU a VOŠ Hořice (6 oborů + vyšší odborná škola). Dále zde nalezneme 3 základní školy, 4 mateřské školy a 2 základní umělecké školy.

1.4 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí. Při ocení je proto vycházeno pouze ze skutečnosti zjištěných venkovní prohlídkou rodinného domu a z popisu uvedeném ve znaleckém posudku 3961/226/2018 Martina Buchara.

Při ocení je uvažováno, že rodinný dům je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a rádně prováděné údržbě.

Předmětem ocení je rodinný dům č.p. 9, který se nachází v zastavěné části obce. Jedná se o přízemní původně zemědělskou stavbu se sedlovou střechou a s krytinou z pálených tašek. Podkroví je užitné. Klempířské konstrukce jsou kompletní, okna dřevěná dvojitá, dveře typové. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě

veřejný vodovod a elektrická síť. Ostatní sítě - kanalizace a plynovodní řad nejsou vybudovány. Na elektrickou síť a vodovodní řad je nemovitost napojena.

Přístup do domu je ze zpevněné veřejné komunikace. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena cca 150 m. Jedná se o oblast se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost postavenou cca před 150 lety. Obytná část byla roubená a v roce 2008 byla kompletně snesena a nahrazena novou roubenou částí na základové železobetonové desce. Tato část byla vždy bez příslušenství, které bylo ve zděné části, která byla zároveň v zadní části hospodářskou částí s chlévy. V roce 2008 a dále byla tato část při nahrazení roubené části také celá modernizována a celá spojena s obytnou částí. Byly pouze ponechány základy, obvodové zdivo, stropní klenbové konstrukce. V rámci rekonstrukce byla roubená část provedena zcela nově, nebylo dobudováno obytné podkroví, u zděné části byl proveden zcela nový krov dřevěný a obě části jsou pokryty novou taškovou krytinou - bobrovkami. Klempířské konstrukce jsou provedeny z Lindabu. Venkovní úpravy jsou u roubené části opatřeny nátěrem, který je již částečně poškozený, zděná původní část má venkovní úpravu z kamenného obkladu haklíky pískovcovými, které byly restaurovány. Okna jsou v celém objektu dřevěné rámové ven a dovnitř otevírané. Dveře osazeny do dřevěných zárubní náplňové také dřevěné. Podlahové konstrukce u původního suterénu betonová dlažba a loch je zaklenut také z pískovcových haklíků. Podlahové konstrukce v ostatních přízemních místnostech jsou kompletně pokryté keramickou dlažbou. Keramické obklady ve dvou lázních s WC jsou běžného provedení. Vnitřní omítky u zděné části provedeny nově, roubená část má vnitřní úpravu provedenu lazurovacím nátěrem. Elektroinstalace je zavedena 230/400 V, hromosvod není proveden. Rozvody vody a kanalizace v plastovém potrubí. Ohřev TUV je zajištěn boilerem. Vytápění celé stavby kotlem na pevná paliva s rozvodem k jednotlivým radiátorům Korado. Dále jsou kuchyň ve zděné části a pokoj v roubené části dotápěny kamny na pevná paliva. Schody do půdního prostoru z roubené části jsou dřevěné konstrukce, půdní prostor není upraven pro obývání.

1.5 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 221 v k.ú. Chlum u Hořic, obec Hořice, okres Jičín, Královohradecký kraj zapsán tento subjekt:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900 Praha 6	665918/1474	1/2
Kratochvílová Jana, Chlum 9, 50801 Hořice	465822/041	1/2

1.6 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitostech vázne zatížení spojené se zahájením exekuce, viz. příloha č.1

1.7 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření bylo provedeno dne 5. 6. 2019 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Petra Daňhela.

Znalcí nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí. Prohlídku bylo možné provést pouze z veřejné komunikace.

1.8 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.9 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Znalecký posudek č.3961/226/2018 zpracovaný znalcem Martinem Bucharem
- Výpis z katastru nemovitostí;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření;
- Další informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku;
- Cenové údaje katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k datu ocenění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.10 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 těsně 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 věci a určí se porovnáním.“

1.11 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.11.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.11.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

1.11.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.11.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnateľné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásmá)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

1.12 Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro účely dražby.

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění je tedy zvolena metoda komparativní.

2.2 Metoda komparativní

V konkrétním případě je použito cenových údajů katastru nemovitostí, dále realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Vzhledem k tomu, že Znalcí nebyl umožněn vstup do objektu a nebylo možné provést zaměření, byly výměry objektu vypočteny ze zastavěné plochy.

Zastavěná plocha objektu je 177 m², část objektu je podsklepna (21,9 m²). Podlahová plocha byla od zastavěné plochy odvozena pomocí koeficientu podlahové plochy ve výši 0,8. Uvažovaná podlahová plocha pro ocenění je tedy 159 m², plocha pozemků v JFC pak je 1 520 m².

2.2.2 Srovnávací objekty

- 1) ulice Komenského, Miletín, podlahová plocha 160 m², výměra pozemku 1 050 m²

Jedná se o RD s garáží a prostornou dílnou vhodnou ke komerčním účelům v Miletíně. Dvoupodlažní objekt původně patřící k místnímu zámku má obytnou podlahovou plochu cca 160 m² a stojí na pozemku 1.050 m² s dvouúrovňovou terasovou úpravou.

V přízemí je zádveří se dvěma vstupy, obytná kuchyně (cca 16m²), tři pokoje (1×11 m² a 2x16m²), malá koupelna s vanou, 1 x WC, z chodby je přístupná kotelna, menší sklep a přístup do 2NP. Ve druhém podlaží vybudovaném před cca před 25 lety jsou dvě velké místnosti o vyměře cca 40 m² (přepažená šatna a ložnice) a 22 m², kuchyně s rohovou linkou, menší koupelna se sprchovým koutem + WC a prostorná terasa s vlastním schodištěm do zahrady. Okna jsou špaletová (přízemí), plastová se žaluziemi (v 2NP), střešní okna jsou dřevěná. V 2NP je nové PVC v ostatních částech domu je podlahová krytina původní. Dům má novo střechu (šindel, cca 10 let). Součástí domu je samostatně přístupná dílna s umyvadlem + WC (cca 50 m²) a šikmým stropem s výškou

cca 3.5-4.2 m². Dům je napojen na obecní vodu, kanalizaci, vytápění je plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 575 000,- Kč



- 2) ulice Horka, Miletín, podlahová plocha 84 m², výměra pozemku 3 718 m²**
Větší, starší usedlost, dispozice: kuchyň koupelna, 2 pokoje, chodba, WC, komora, celkem cca 84 m². Sklep a půda. Dílna (30 m²). Dále stodola(cca 80 m²) a kolna. Zděné (kámen+cihly). Voda: obecní, kanalizace: septik a trativod. Plyn u silnice. Vhodné k rekreaci, po opravách k bydlení případně podnikání. Pozemek celkem: 3718 m².

NABÍDKOVÁ CENA: 1 550 000,- Kč

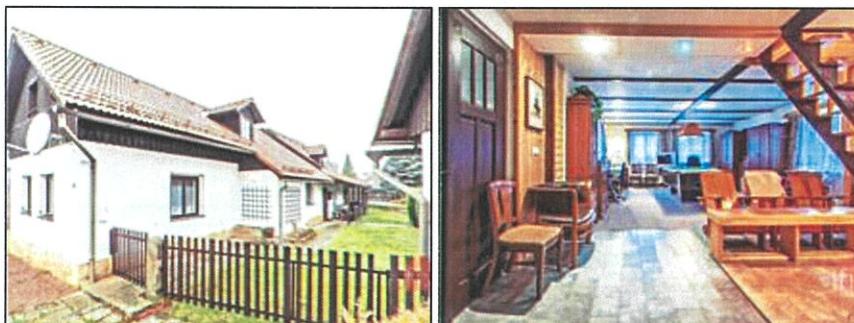


- 3) Třebihošť - část obce Horní Dehtov, podlahová plocha 240 m², výměra pozemku 694 m²**

Jedná se o rodinný dům - chalupa, 5+1, už.pl. 240 m², po rekonstrukci, pozemek 694 m², Horní Dehtov, k trvalému bydlení či rekreaci, v klidné lokalitě nedaleko města Dvůr Králové nad Labem. Dispozice: kuchyně + jídelna, prostorná společenská místnost (kulečník, bar), 3x ložnice. Dále je k dispozici koupelna se sprchovým koutem a 2x WC, spíž (komora), technická místnost a kamenný sklep. Součást nemovitosti je i velký přístřešek (dřevník), kolna na nářadí atd. Střecha po rekonstrukci, podkroví je kompletně zatepleno, dům je osazen dřevěnými EURO okny. Vytápění je ústřední topení (el. kotel), v kuchyni a jídelně jsou kachlová kamna, dále krbová kamna ve společenské místnosti. Zemní plyn zaveden na vaření, ohřev vody boilerem. Na zahradě bazén 6 x 3 x

1,5 m s filtrací a vyhříváním. Na pozemku se nachází garáž a technická budova (dílna) s velkým posezením, grilem a udírnou.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 600 000,- Kč



4) Miletín - část obce Miletín, podlahová plocha 200 m², výměra pozemku 708 m²

Jedná se o dům 4+kk jehož užitná plocha je okolo 200m². Stavba stojí na pozemku o rozloze 708m². K domu náleží pěkná zahrada s posezením a krbem a velká stodola.

Dům je po částečné rekonstrukci. Ohřev vody a vytápění domu je řešeno novým plynovým kotlem. V horní části domu je veliký prostor s možností půdní vestavby. Nová střešní krytina. Je zde velmi klidné a příjemné bydlení. Nejbližší město Hořice je vzdáleno pouze 8km a Dvůr Králové n.L. 10km. Pěkné lázeňské městečko Lázně Bělohrad je vzdáleno též jen 8km.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 490 000,- Kč



2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukci (K _{pr}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	ulice Komenského, Miletín	16 094	0,95	15 289	0,98	1,00	0,80	0,95	0,93	1,00	0,69	22 158
2	ulice Horka, Miletín	18 452	0,95	17 530	0,96	1,17	0,75	0,86	1,03	1,00	0,75	23 373
3	Třebihošť - část obce Horní Dehtov	19 167	0,95	18 208	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,77	23 647
4	Miletín - část obce Miletín	12 450	0,95	11 828	0,98	0,94	0,75	0,80	0,90	1,00	0,50	23 655
Střední hodnota												23 210
Minimum												22 158
Maximum												23 655
Směrodatná odchylka												617
Průměr - směrodatná odchylka												22 593
Průměr + směrodatná odchylka												23 827
Variační koeficient												2,66%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 159
Cena objektu												Kč 3 690 390
Celková cena po zaokrouhlení												Kč 3 690 000
K _{CR} Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
K1 koefficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)												
K2 koefficient velikosti												
K3 koefficient stavebně - technického stavu												
K4 koefficient vybavení a příslušenství objektu												
K5 koefficient velikosti pozemku												
K6 koefficient úpravy dle úvahy znalce												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt												
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti / IO												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 3 690 000,- Kč.

Komparativní analýzou byla určena cena nemovitostí v k.ú. Chlum u Hořic na 3 690 000 Kč. Jedná se o ocenění id 1/2 nemovitosti, přičemž obvyklá cena spoluúvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitosti, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluúvlastníky. Dle znaleckého standardu POSN č. 1 z roku 2014 je u nekomerční nemovitosti případě většinového podílu redukce 15 – 20 %, u menšinového podílu pak 20 – 40 %. V našem případě použijeme redukci ve výši 20 %, cena id 1/2 oceňovaných nemovitostí tak činí 1 476 000 Kč.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu po zaokrouhlení:

předmět ocenění	obvyklá cena	slovy (Kč)
LV č. 221 v k. ú. Chlum u Hořic - podíl 1/2	1 480 000 Kč	miliončtyřistaosmdesáttisíc
LV č. 221 v k. ú. Chlum u Hořic - celé LV	3 690 000 Kč	třimilonyšestsetdevadesáttisíc

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhadы: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4744-729-2019.

V Brně dne 25. 11. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal



PŘÍLOHY

- | | |
|--|---------|
| Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí | 6 listů |
| Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy | 1 list |
| Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy | 1 list |
| Příloha č. 4: Fotodokumentace..... | 1 list |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900 Praha 6	665918/1474	1/2
Kratochvílová Jana, Chlum 9, 50801 Hořice	465822/041	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 16	703	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
		Součástí je stavba: Chlum, č.p. 9, zem. used		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 16		
P 175	590	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
716/4	777	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
718	126	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
P 789/1	227	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
809	88	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

k vztahu

○ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.200.000,- Kč

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 789/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

V-541/2006-604

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2018. Zápis proveden dne 30.05.2018.

V-2800/2018-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

○ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.500.000,- Kč

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 789/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2011.

V-1686/2011-604

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2018. Zápis proveden dne 30.05.2018.

V-2800/2018-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-02321/2016 - 013 ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2016. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-3257/2016-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474
Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 716/4, Parcela: 718, Parcela: 789/1,
Parcela: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-02321/2016 - 027 ze dne 29.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2016. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-3255/2016-604

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-02321/2016 - 149 ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2017. Zápis proveden dne 03.04.2017; uloženo na prac. Jičín

Z-1352/2017-604

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-02321/2016 - 180 se odročuje na neurčito ze dne 30.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2017. Zápis proveden dne 01.06.2017; uloženo na prac. Jičín

Z-2328/2017-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
124 EX-1934/2017 - 13 ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni
10.03.2017. Zápis proveden dne 13.03.2017; uloženo na prac. Jičín

- Z-987/2017-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 716/4, Parcela: 718, Parcela: 789/1,
Parcela: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124
EX-1934/2017 - 19 ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2017.
Zápis proveden dne 13.03.2017; uloženo na prac. Jičín

- Z-988/2017-604

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Litoměřice 124 EX-1934/2017 - 46 ze dne 26.04.2017. Právní účinky
zápisu ke dni 27.04.2017. Zápis proveden dne 28.04.2017; uloženo na prac.
Jičín

- Z-1790/2017-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-38515/2017 -9 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
03.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2017. Zápis proveden dne
09.10.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-12427/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 716/4, Parcela: 718, Parcela: 789/1,
Parcela: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-
38515/2017 - 13 ze dne 04.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2017.
Zápis proveden dne 10.10.2017; uloženo na prac. Jičín

- Z-3880/2017-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Sladkovského 592 Pardubice 530 02
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
EX-1601/2017 -8 ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2017.
Zápis proveden dne 20.12.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-7714/2017-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 716/4, Parcela: 718, Parcela: 789/1,
Parcela: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pardubice 211
EX-1601/2017 - 17 ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2018.
Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Jičín

Z-824/2018-604

○ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Sladkovského 592 Pardubice 530 02
Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-1591/2017 -9 ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2017.
Zápis proveden dne 20.12.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-7715/2017-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Parcela: St. 16, Parcela: 175, Parcela: 716/4, Parcela: 718, Parcela: 789/1,
Parcela: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pardubice 211
EX-1591/2017 -18 ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2018.
Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Jičín

Z-822/2018-604

○ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Sladkovského 592 Pardubice 530 02
Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-210/2018 -14 ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2018.
Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Pardubice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

Typ vztahu

Z-1051/2018-606

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/2

Povinnost k

Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 665918/1474

Parcela: St. 16, Parcела: 175, Parcела: 716/4, Parcела: 718, Parcела: 789/1,
Parcела: 809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pardubice 211
EX-210/2018 -17 ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2018.

Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Jičín

Z-821/2018-604

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3380/2018-604

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 551/1991 Rozhodnutí St.not. Jičín ze dne 24.1. 1992.

POLVZ:3/1992 Z-6500003/1992-604

Pro: Kratochvílová Jana, Chlum 9, 50801 Hořice RČ/IČO: 465822/041

o Dohoda o vypořádání podílového spolu vlastnictví V15 1536/1999 ze dne 25.6.1999, právní
účinky vkladu ke dni 30.6.1999.

POLVZ:23/1999 Z-6500023/1999-604

Pro: Kratochvílová Jana, Chlum 9, 50801 Hořice RČ/IČO: 465822/041

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 583/1998 Okresního soudu v Jičíně ze dne
20.8.1999 + opravné
ze dne 1.3.2000.

POLVZ:11/2000 Z-6500011/2000-604

Pro: Kratochvílová Jana, Bělohorská 197/126, Břevnov, 16900 Praha 6 RČ/IČO: 665918/1474

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
175	33041	590
716/4	33041	777
718	33041	126

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2018 13:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 651567 Chlum u Hořic

List vlastnictví: 221

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhodobil:

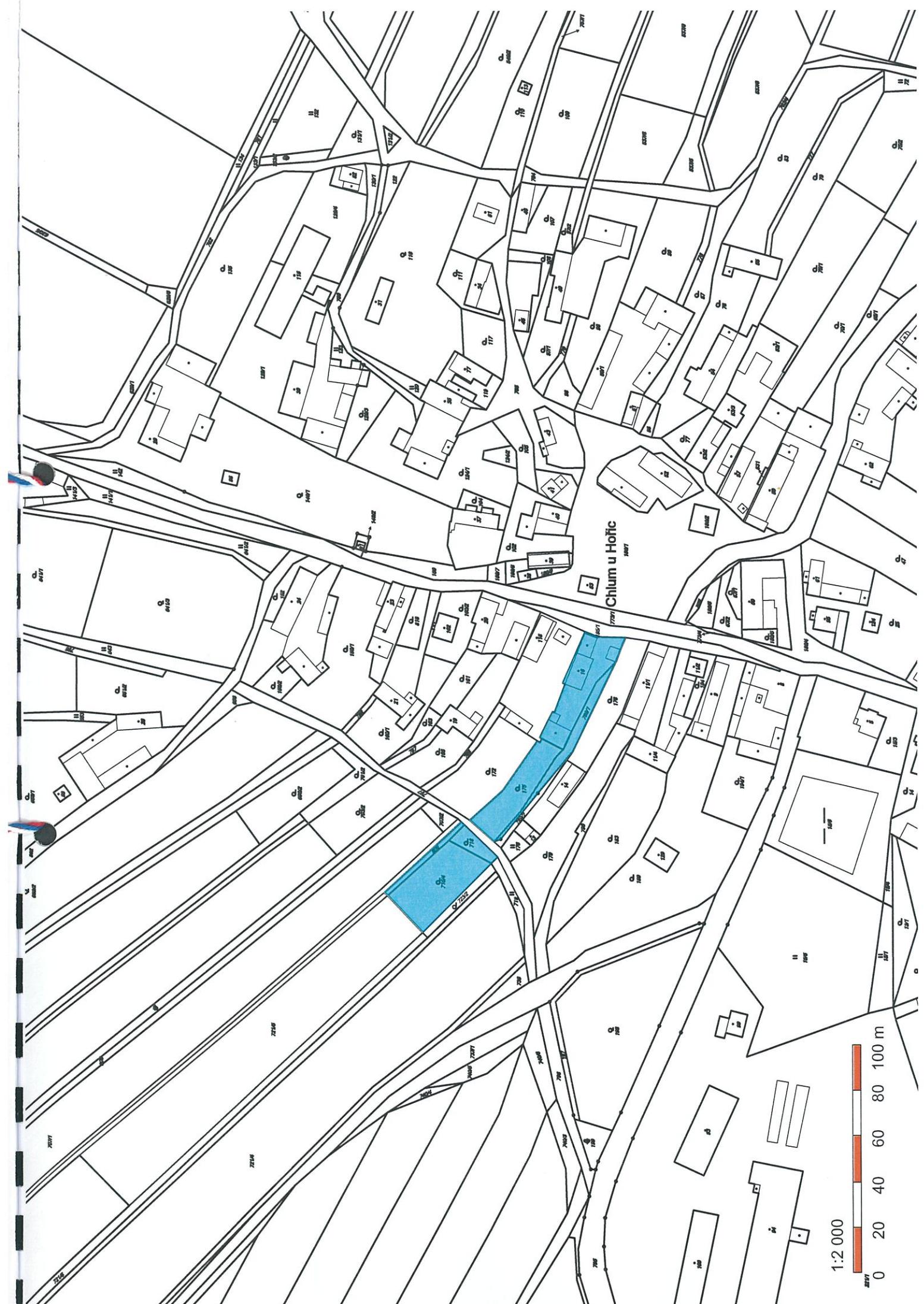
Vyhodoven: 30.05.2018 13:57:30

Český úřad zeměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítka:

Řízení PÚ:



Chlum u Hořic



Fotodokumentace z prohlídky



