

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5626 - 046 - 2025

o ceně zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé (dříve tržní) bytu č. 35/3 s příslušenstvím, který je součástí 2.NP vícebytového domu č.p. 35 postaveném na pozemku parc.č. St. 1/2 a o ceně stavebního pozemku parc.č. St. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vinitěves, obec Vitiněves, okres Jičín, kraj Královéhradecký.

Objednatel znaleckého posudku:

Smart Dražby a.s.
IČ 04969774
Karoliny Světlé 325/31
110 00 Praha 1 - Staré Město

Účel znaleckého posudku:

podklad pro dražební řízení

Znalec:

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4



Znalecký posudek obsahuje celkem 17 (slovy: sedmnáct) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních zástupci objednatel z znaleckého posudku společnosti Smart Dražby a.s.

V Praze, 5. 8. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Skutečnosti mající vliv na závěry znaleckého posudku mi nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30. 7. 2025 bez přítomnosti vlastníků nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Standardní převzetí podkladů od objednatele znaleckého posudku.

Stažení nezbytně nutných podkladů z veřejně dostupných portálů veřejné zprávy.

Vlastní šetření exteriéru na místě samém.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 5. 8. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Vitiněves, obec Vitiněves, okres Jičín, kraj Královéhradecký.

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

Fotodokumentace stávajícího stavu.

Kopie částečné fotodokumentace budoucí úpravy oceňované bytové jednotky.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při studiu zjištěných podkladů jsem neshledal žádné nesrovnalosti se skutečností.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejších 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemněnezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Standardní postup převzetí podkladů od objednatele znaleckého posudku včetně vlastního stažení nezbytně nutných podkladů z databáze registrů státních institucí (např. Český úřad zeměpisný a katastrální, veřejně dostupné mapové listy, webové stránky obcí a měst atd.).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Standardní vyhodnocení zjištěných podkladů a skutečného stavu na místě samém.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Byt č. 35/3 (2.NP)
Adresa předmětu ocenění:	Vitiněves 35 506 01 Vitiněves
LV:	č. 615 a č. 350
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Vitiněves
Katastrální území:	Vitiněves

Katastrální území: Vitiněves

Počet obyvatel: 331

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 254,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Obec s počtem obyvatel do 350.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Obec s počtem cca 350 obyvatel.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Katastrální území Vnitiněves a okr. města Jičín spolu sousedí.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Kompletní veřejné energetické sítě.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Příměstská autobusová doprava a v pší vzdálenosti zastávka železnice.	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - V místě minimální vybavenost, v sousedním Jičíně, kompletní.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{592,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 615 pro k.ú. Vitiněves - byt č. 35/3 (2.NP)

Tornato system s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1 (IČ 08006555)

LV č. 350 pro k.ú. Vitiněves - budova č.p. 35

Kalinová Miloslava, č. p. 35, 506 01 Vitiněves

Jednotka: **35/1**

podíl 14429/45796

Pauk Zdeněk, č. p. 118, 508 01 Lukavec u Hořic

Jednotka: **35/2**

podíl 9291/45796

Tornato system s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

Jednotka: **35/3**

podíl 5519/11449

Dokumentace a skutečnost

Zjištěné dokumentace je zcela v souladu se skutečností a stávajícím stavem.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je cena zjištěná podle cenového předpisu a cena obvyklá bytové jednotky č. 35/3, jež je součástí vícebytového domu č.p. 35 postaveného na pozemku parc.č. St. 1/2 a o ceně podílu 22076/45796 příslušenství a pozemku parc.č. St. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vitiněves, obec Vitiněves, okres Jičín, kraj Královéhradecký. Obec Vitiněves se nachází na východní hranici Středočeského kraje a kraje Královéhradeckého, cca 3.0 km jižním směrem od souvisle zastavěného okraje okresního města Jičín. Obec s cca 350 obyvateli je zastavěna převažujícími objekty bydlení, na jihovýchodním stavebně nesrostlém okraji obce je zemědělský areál bývalého JZD. Obec je postavena na pozemku téměř rovinného charakteru, objekty bydlení jsou přístupny z místních zpevněných komunikací odbočujících z hlavní komunikace vedoucí z Jičíněvsi do města Jičína. Samostatně stojící vícebytový dům je postavený v centru obce, v těsném sousedství autobusové zastávky příměstské dopravy. Obec je vybavena veřejnými energetickými sítěmi v rozsahu vodovodní, kanalizační, elektro NN a veřejným rozvodem zemního plynu. Občanská vybavenost obce je vyjma obchodu a základních služeb minimální, kompletní zastoupení občanské vybavenosti je v sousedícím okresním městě Jičín, vše v dosahu veřejné či osobní dopravy. Napojení na základní komunikační systém komunikací 1. a 2. tříd včetně navazujících rychlostních komunikací je dostatečné.

3.4. Obsah

1. Byt č. 35/3 (2.NP)

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Stavební pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 - 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 - Bytová jednotka se spoluvlastnicstvím na pozemku a příslušenství.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Lokalita mimo záplavovou zónu.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Obec s cca 350 obyvateli.	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - Vnitřněves sousedí s okresním městem Jičín.	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - V obci minimální vybavenost, v Jičíně kompletní.	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

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

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

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 - Stavba a pozemky v jednotném funkčním celku.	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Převažuje rezidenční zástavba objektů bydlení.	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum 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 - Napojení na inženýrské sítě kompletní.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Minimální občanská vybavenost v pěší vzdálenosti.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd po místní zpevněné komunikaci s možností vjezdu na vlastní pozemek.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka autobusu v bezprostřední blízkosti.	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - V čase zjištění bez možnosti komerčního využití.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,061$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,093$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,061$$

1. Byt č. 35/3 (2.NP)

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	45 936,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahová plocha celkem:	220,76 * 1,00 = 220,76 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	220,76 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - Cihelné zdivo v tl. nad 45 cm.	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor - Vedlejší stavby bez vlivu na cenu nemovitosti.	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Bytová jednotka je ve stavu zásadní rekonstrukce.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2. NP bez osobního výtahu popř. bezbariérového přístupu.	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - Okna na SZ a JV.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - Z důvodu nedokončené rekonstrukce částečně funkční SZ.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor - Bez vlivu na cenu.	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - V čase rekonstrukce mimo provoz.	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - Stávající průběh zásadní rekonstrukce.	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav - Průběžná zásadní rekonstrukce.	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,678}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 45\,936,- \text{ Kč/m}^2 * 0,678 = 31\,144,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 220,76 \text{ m}^2 * 31\,144,61 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,061 = 7\,513\,735,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{7\,513\,735,29 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Stavební pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,061 = 1,093$

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	592,-	1,093		647,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1/2	868	647,06	561 648,08
Stavební pozemek - celkem			868		561 648,08
Stavební pozemek - cena zjištěná celkem				=	561 648,08 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Stavební pozemek	=	561 648,08 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	561 648,08 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	7 513 735,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 561 648,08 Kč

Spoluvlastnický podíl: 22 076 / 45 796

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$561\,648,08\text{ Kč} \cdot 22\,076 / 45\,796 = 270\,742,93\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	270 742,93 Kč
Byt č. 35/3 (2.NP) - cena zjištěná	=	7 784 478,22 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1.1. Oceňovaný byt	7 513 735,29 Kč
1.2. Stavební pozemek	270 742,89 Kč
Cena zjištěná dle cenového předpisu celkem	7 784 478,18 Kč
Zaokrouhleno dle § 50 oceňovací vyhlášky	7 784 480,00 Kč

Slovy: sedm milionů sedm set osmdesát čtyři tisíc čtyři sta osmdesát Kč.

4.3. Cena obvyklá (tržní)

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 5.0 km je dostatečné množství bytů obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

Přehled srovnatelných bytů nabízených k obchodování:

Velikost	Adresa	Výměra	Cena (Kč)	J.C. (Kč/m ²)
Byt 3+kk	Staré Město, okr. Jičín	76 m ²	3 990 000,-	52 500,-
Byt 4+1	Jičín - Nové Město, ul. Na Jihu	71 m ²	3 820 000,-	53 750,-
Byt 3+kk	Jičín - Valdické Předměstí, ul. Pod Lipami	101 m ²	6 240 000,-	61 780,-
Byt 4+1	Jičín - poblíž centra	109 m ²	6 490 000,-	59 540,-
Byt 3+1	Jičín - Nové Město, ul. K. Vlka	75 m ²	4 160 000,-	55 470,-
Byt 2+1	Žeretice	67 m ²	3 600 000,-	53 730,-

V první polovině roku 2025 byly byty v zástavbě obdobného rozsahu a charakteru v dané lokalitě resp. v okruhu do 5.0 km nabízeny k obchodování za jednotkovou cenu podlahové plochy v souvislosti se stávajícím stavebně technickým stavu v cenovém rozpětí **od 52 500,- Kč/m² do 67 780,- Kč/m²**. Budova bydlení je postavena v centru obce přímo sousedící s okresním městem Jičín. Dopravní dostupnost Jičína s kompletní občanskou vybaveností je příměstskou dopravou autobusem či železnicí popř. osobní dopravou. Budova bydlení resp. byt č. 35/3 v 2.NP prochází průběžnou zásadní rekonstrukcí. Na základě výše uvedeného stanovuji odborným posouzením základní jednotkovou cenu bytu na spodní hranici výše uvedeného cenového rozpětí ve výši 52 500,- Kč/m² sníženou o 20% z důvodu nezbytně nutných nákladů na dokončení rekonstrukce za účelem zprovoznění bytové jednotky č. 35/3 pro standardní trvalé bydlení.

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 30. 7. 2025

Byt č. 35/3 (2.NP)	
Podlahová plocha bytu celkem (PP)	220,76 m ²
Jednotková cena (JC)	52 500,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	11 589 900,- Kč
Základní jednotková cena bytové jednotky č. 35/3	11 589 900,- Kč
Odpočet nákladů za účelem na dokončení rekonstrukce	20%
Předpokládaná výše nákladů na dokončení rekonstrukce - zaokr.	-2 320 000,- Kč
Cena obvyklá po odpočtu odhadu nákladů na rekonstrukci	9 269 900,- Kč
Cena obvyklá bytu č. 35/3 (2.NP)	9 269 900,- Kč
Zaokrouhleno na	9 270 000,- Kč

5. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 5,0 od předmětného místa je nabízeno dostatečné množství bytů obdobného charakteru k prodeji. Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

Zjištěná cena podle cenového předpisu	7 784 480,00 Kč
Cena podle porovnávací hodnoty	9 270 000,00 Kč

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti jako celku, bytové jednotky č. 35/3 s příslušenstvím, která je součástí 2.NP vícebytového domu č.p. 35 postaveném na pozemku parc.č. St. 1/2 a o ceně stavebního pozemku parc.č. St. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vinitěves, obec Vitiněves, okres Jičín, kraj Královéhradecký v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů **porovnávacím způsobem**

9 270 000,- Kč

(Slovy: devětmiliónůdvěstěsedmdesáttisíc Kč)

Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

6. PŘÍLOHY

Částečná fotodokumentace průběžného stavu.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 5. 8. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Vitiněves, obec Vitiněves, okres Jičín, kraj Královéhradecký.

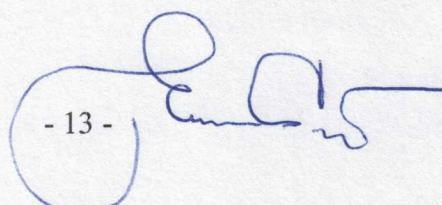
Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **5626 - 046 - 2025**.

V Praze 5. 8. 2025

- 13 -




ČÁSTEČNÁ FOTODOKUMENTACE



prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2025 09:35:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573752 Vitiněves

kat.území: 782912 Vitiněves

List vlastnictví: **615**

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

Nemovitosti

Vymezeno v:

Parcela St. 1/2 zastavěná plocha a nádvoří 868m2
Součástí je stavba: Vitiněves, č.p. 35, rod.dům, LV 350

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 11:03:43.
Zápis proveden dne 09.01.2025.

V-6920/2024-604

Pro: Tornato system s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha RČ/IČO: 08006555
1

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 09:49:56.
Zápis proveden dne 12.08.2025.

V-4128/2025-604

Pro: Tornato system s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha RČ/IČO: 08006555
1

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2025 09:35:02

Okres: CZ0522 Jičín	Obec: 573752 Vitiněves
Kat.území: 782912 Vitiněves	List vlastnictví: 615
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	

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

vyhotovil:
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem
odpis, razítko:

Vyhotoveno: 14.08.2025 09:45:00

Řízení PÚ:

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

