

## **Znalecký posudek č. 2339 / 58-01 / 2017**

**pozemek p.č.st.24, jehož součástí je zemědělská usedlost č.p.23,  
dále pozemky p.č.33/5 a p.č.34/1, příslušenství a trvalé porosty  
(LV č.16), k.ú.Lískovice u Ostroměře, obec Lískovice, okr Jičín**

**Objednatel:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, IČ: 29414873  
v.o.s. DIČ: CZ29414873  
Hvězdova 1716 / 2b  
140 78 Praha 4

**Vypracoval:** Ing. Čoudek Pavel  
Plickova 567  
149 00 Praha 11

**Datum vypracování:** 20.9.2017

**Účel ocenění:** Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

**Zpracováno pro:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.



**Toto ocenění obsahuje 14 stran textu a 9 číslovaných stran příloh+ 4 strany dalších příloh.  
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

## Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav .....	3
2.	Účel ocenění .....	4
3.	Metody zjištění hodnoty .....	4
4.	Podklady pro ocenění .....	4
5.	Předmět ocenění .....	5
6.	Místopis .....	5
7.	Přístup k věcem nemovitým .....	6
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Lískovice u Ostroměře (684902) .....	7
8.	Omezení vlastnictví.....	7
9.	Popis nemovitostí .....	8
9.1.	Budova Obytná část zemědělské usedlosti č. p. 23 součástí pozemku st. 24 .....	8
9.2.	Parcela st. 24, součástí je stavba č. p. 23.....	9
9.3.	Parcela 33/5.....	10
9.4.	Parcela 34/1.....	11
9.5.	Přehled výměr pozemků podle druhu .....	11
9.6.	Katastrální mapy - KÚ Lískovice u Ostroměře (684902) .....	12
9.7.	Příslušenství.....	13
9.8.	Venkovní úpravy.....	13
10.	Znalecká doložka.....	14
<b>Přílohy .....</b>		<b>15</b>
11.	Rizika .....	16
12.	Podmínky platnosti ceny.....	16
13.	Porovnávací metoda .....	16
13.1.	Analýza trhu.....	16
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	19

## Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 16, k.ú. Lískovice u Ostroměře

Mapa okolí a širších souvislostí

# 1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**650 000 Kč**

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

**Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.**

Místní šetření bylo provedeno dne 31.8.2017 za přítomnosti insolvenčního dlužníka. Nemovitá věc byla celá zpřístupněná.

Jedná se o starší bývalou zemědělskou usedlost, ve stabilizované řídce zastavěné lokalitě rezidenční venkovské zástavby.

Nemovitost je oceněná jako prázdná, bez závazků.

kladné faktory

- klidná lokalita, dostupnost zeleně
- možnost dalšího rozšíření

záporné faktory

- technický stav, morální opotřebení
- minimální občanská vybavenost v místě

**Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých ke dni ocenění 31.8.2017 ve výši:**

**650 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel Plickova 567 149 00 Praha 11	
Licence číslo		
0604		podpis, razítko

## 2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny).

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

## 3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny / tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Stručná charakteristika těchto metod:

#### - metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### - metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### - metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 31.8.2017.

## 4. Podklady pro ocenění

### 1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 16, k.ú. Lískovice u Ostroměře

### 2. Ostatní podklady

Mapa okolí a širších souvislostí

## 5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, příslušenství a všech součástí)

**zapsané na LV 16, k.ú. Lískovice u Ostroměře**

ve vlastnictví

SJM Modráček Bohumír a Modráčková č. p. 23, 50801 Lískovice

Marie

Parcelní číslo	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 24	1 285	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 23
33/5	75	trvalý travní porost		
34/1	527	trvalý travní porost		
<b>Celkem</b>	<b>1 887</b>			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 23	Obytná část zemědělské usedlosti	+ st. 24	zemědělská usedlost

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

## 6. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu					
Obec Lískovice se nachází v okrese Jičín, Královéhradeckém kraji. Je situovaná cca 7 km jihozápadně od města Hořice, cca 20 km jihovýchodně od Jičína a cca 25 km severozápadně od Hradce Králové. Podle Lexikonu měst a obcí má 218 obyvatel. Je zde minimální občanská vybavenost (obecní úřad, sportoviště). Obcí prochází komunikace nižší třídy. Obec je dostupná linkovými autobusy místního významu z Hořic, Jičína, Nového Bydžova. V obci jsou vybudované veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace.					
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...					
Poloha v obci		okrajová část-zástavba RD			
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky		Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem		Ano
Předmětná nemovitost je situovaná na jihozápadním okraji obce, na severní straně průjezdní komunikace obcí, v řídce zastavěné lokalitě zástavby venkovského charakteru. Centrum obce je vzdálené cca 350m, zastávka autobusu cca 100m. Parkování je velmi dobré v ulici, je možnost vjezdu na nádvoří. Dům sousedí s obdobnými nemovitostmi.					
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)				28	Km
Hromadná doprava - četnost spojů			nízká frekvence spojů		
Náкупní možnosti dostupné v místě			Ne		
Informace o nemovitosti					
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.24, jehož součástí je samostatně stojící zemědělská usedlost č.p.23, dále samostatně stojící zděná a dřevěná kolna, venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemky p.č.34/1 a p.č.33/5 jsou užívány jako zahrada s venkovními úpravami a trvalými porosty. Hospodářská část zemědělské usedlosti je tvořena na obytnou část navazujícími bývalými chlévy a kolmo napojenou stodolou, které jsou přístupné z nádvoří. Pozemky jsou rovinné, společně oplocené. Nemovitost je přístupná po zpevněné obecní komunikaci, napojená na veřejný rozvod elektřiny, vody. Kanalizace ústí do jímky. Je možnost napojení na veřejný rozvod kanalizace. V obci není plyn. Dům je, dle sdělení, užíván více než 100 let. Během životnosti byly provedeny nezbytné stavební úpravy. Je delší dobu bez běžné údržby ve zhoršeném technickém stavu. Nemovitost je užívána k trvalému bydlení.					

**Adresa**

Kraj	Královéhradecký kraj	Obec	Lískovice	Počet obyvatel	218
Kat. území	Lískovice u Ostroměře	Ulice			23
Část obce	Lískovice				

**7. Přístup k věcem nemovitým*****Přístup a příjezd k nemovitostem*****Přehled přístupových parcel:**

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
372/2	ostatní plocha	silnice	OBEC LÍSKOVICE
372/1	ostatní plocha	silnice	Královéhradecký kraj

Přístup a příjezd k nemovitostem je po neuzpevněné komunikaci.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	

**Podrobné informace o přístupových parcelách:*****Parcela 372/2***

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	10001
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	silnice		

**Ve vlastnictví**

OBEC LÍSKOVICE	č. p. 72, 50801 Lískovice
----------------	---------------------------

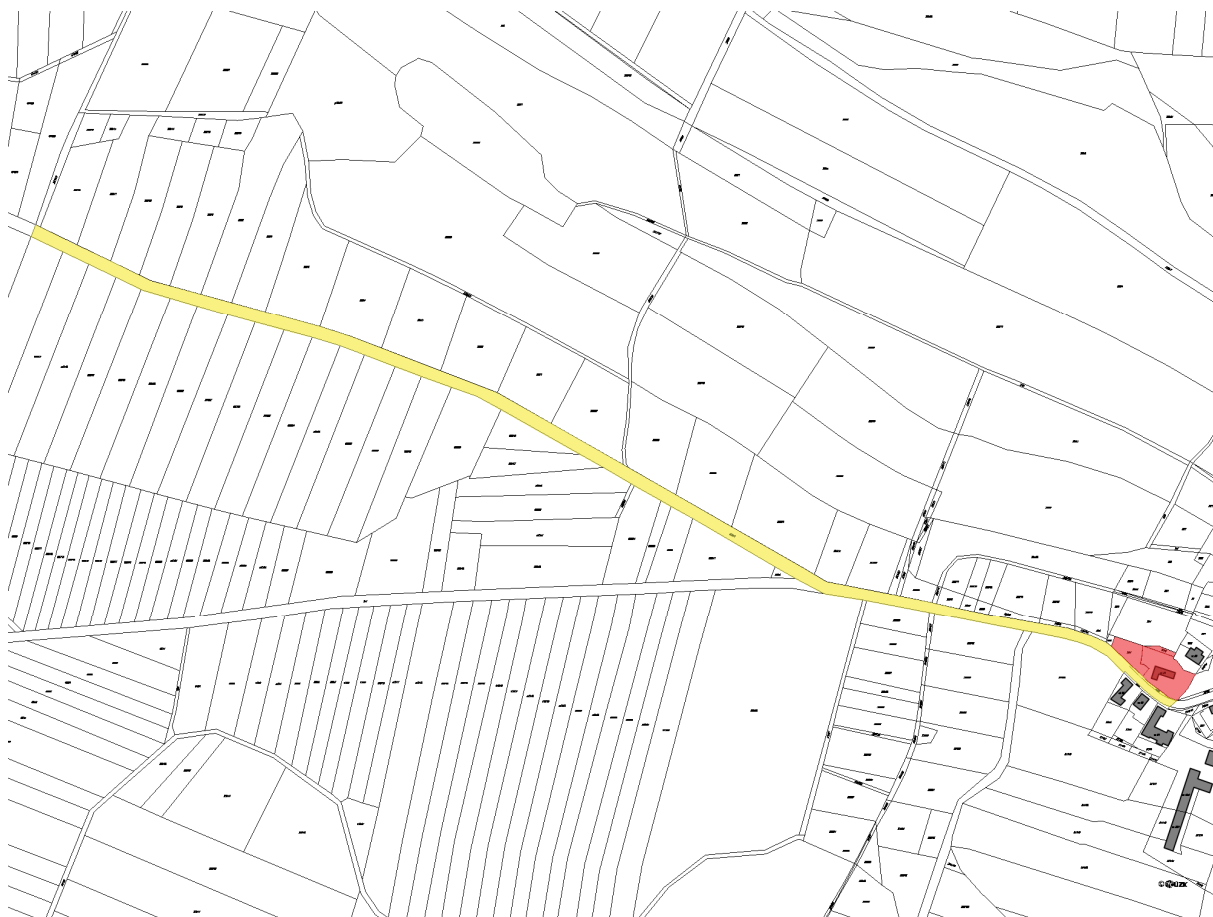
***Parcela 372/1***

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	128
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	silnice		

**Ve vlastnictví**

Královéhradecký kraj	Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Kutnohorská 59/23, Plačice, 50004 Hradec Králové
Správa silnic Královéhradeckého kraje	

### 7.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Lískovice u Ostroměře (684902)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3

## 8. Omezení vlastnictví

### Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	16	Kód	145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír
K nemovitosti	p.č. st. 24; p.č. st. 24; p.č. 33/5; p.č. 33/5; p.č. 34/1; p.č. 34/1; č. p. 23 na parcele st. 24; č. p. 23 na parcele st. 24			
Riziko	Ano			

LV	16	Kód	237	Zákaz zcizení a zatížení
K nemovitosti	p.č. st. 24; p.č. 33/5; p.č. 34/1; č. p. 23 na parcele st. 24			
Riziko	Ano			

LV	16	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti	p.č. st. 24; p.č. 33/5; p.č. 34/1; č. p. 23 na parcele st. 24			
Riziko	Ano			

### Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	16	Kód	27	zemědělský půdní fond
K nemovitosti	p.č. 33/5; p.č. 34/1			
Riziko	Ano			

## 9. Popis nemovitostí

### 9.1. Budova Obytná část zemědělské usedlosti č. p. 23 součástí pozemku st. 24

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	16
Část obce	Lískovice		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	zemědělská usedlost		
Na parcele	st. 24	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP		131.00	m <sup>2</sup>
Informativní celkový obestavěný prostor		550.00	m <sup>3</sup>

#### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráčková Marie
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní

#### Popis stavby

Obytná část je z větší části roubená omítnutá, dále zděná, přízemní s půdou v sedlové střeše. Je obdélníkového půdorysu s přístavěnou přízemní dřevěnou verandou do nádvoří a zděnou přízemní přístavbou kuchyně, spíže a komory do zahrady. Přístavby nejsou zakreslené v katastrální mapě. Půda je přístupná ze stodoly. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 3+1. Dva průchozí pokoje jsou přestavěné z části bývalých chlévů. Vybavení je převážně podstandardní, zvýšeně opotřebované běžným užíváním. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva a krbovými kamny, ohřev vody v koupelně el.bojlerem. Údržba je omezená. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných výrazných poškození, opotřebované stářím a běžným užíváním.

#### Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení

základy a zemní práce	kamenné
svislé konstrukce	roubené a zděné
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové, klenbové
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	eternitové šablony, pálená tašková
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka
úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický v kuchyni a koupelně
schody	vnější dřevěné
dveře a vrata	náplňové do ocelových zárubní, vstupní palubkové
okna	dřevěná zdvojená, dvojité dřevěná špaletová
povrch podlah	vlysové, s keramickou dlažbou, pryžové
vytápění	kamny na pevná paliva, krbovými kamny
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod



vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody	bojlerem
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	
kuchyně	kuchyňská linka, sporák na PB
koupelna	vana, WC s horní nádrží, el.bojler, dlažba a obklad

<b>Technický stav</b>	<b>zhoršený</b>		
Stáří	odhadem 110 roků	Opotřebením odhadem	70 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			vykazuje
vlhkost zdiva			

Popis prvků dlouhodobé životnosti
původní opotřebované stářím

Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy
opotřebované povětrnostními vlivy a běžným užíváním

#### Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Z.plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	Obytné plochy - bytové	spíž	6.9	1.00	6.9
1.NP	Obytné plochy - bytové	kuchyně	7.4	1.00	7.4
1.NP	Obytné plochy - bytové	obývací pokoj	26.1	1.00	26.1
1.NP	Obytné plochy - bytové	jídlna	14.7	1.00	14.7
1.NP	Obytné plochy - bytové	pokoj	21.0	1.00	21.0
1.NP	Obytné plochy - bytové	komora	4.1	1.00	4.1
1.NP	Obytné plochy - bytové	pokoj	14.3	1.00	14.3
1.NP	Obytné plochy - bytové	veranda	4.8	1.00	4.8

(Zdroj užitných ploch: Vlastní měření při místním šetření)

#### Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	napojeno
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

### 9.2. Parcela st. 24, součástí je stavba č. p. 23

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	16
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	1 285
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 23		



### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráčková Marie
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní

### 9.3. Parcela 33/5

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	16
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	75
Druh	trvalý travní porost		
Využití			



### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráčková Marie
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní

### Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
-----	----------------------------

27	zemědělský půdní fond
----	-----------------------

#### 9.4. Parcela 34/1

Katastr	684902 Lískovice u Ostroměře	LV	16
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	527
Druh	trvalý travní porost		
Využití			



#### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráčková Marie
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní

#### Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

#### 9.5. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]
trvalý travní porost	602
zastavěná plocha a nádvoří	1 285
<b>CELKEM</b>	<b>1 887</b>



## 9.7. Příslušenství

Stavba	Popis	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]
stodola	Hospodářská část usedlosti. Zděná s nosnými pilíři, strop trámový, střecha valbová, krytina betonová, klempířské konstrukce poškozené nebo chybějící, bez ing.sítí, přístupná vraty z nádvoří a zahrady. Zhoršený technický stav. Střechou zatéká, dřevěná část podléhá hnilobě, omítky opadávají.	57.00	
zděná kůlna	Zděná a prkenná, obdélník.půdorysu, strop trámový, střecha sedlová, krytina betonová, klempířské konstrukce poškozené, betonová a hliněná podlaha, bez ing.sítí, přístupná náplňovými dveřmi z nádvoří. 2 místnosti. Zhoršený technický stav, údržba je omezená.	27.40	
smíšená kůlna	Čelní stěna z osinkocem.vlnovek, ostatní z pískovce, obdélník.půdorysu, střecha pultová, krytina osinkocem.vlnovky, klempířské konstrukce poškozené, hliněná podlaha, bez ing.sítí, přístupná vrátky z nádvoří. Obsahuje kotce. Zhoršený technický stav, údržba je omezená.	95.00	

## 9.8. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky inženýrských sítí	Přípojka vody, elektřiny, kanalizace do jímky.		
Oplocení uliční	Plot z plotových rámců do ocelových sloupků, na betonové podezdívce. Zhoršený technický stav.		
Oplocení boční	Plot z laťkových polí do zděných sloupků. Zhoršený technický stav.		
Vrata vjezdová	Dvoukřídllová z ocelových rámců do ocelových sloupků. Zhoršený technický stav.		
Vrátka vstupní	Ocelová, z profilů do zděných sloupků, v bočním plotě. Zhoršený technický stav.		
Zpevněné plochy zápraží	Betonová a dlážděná plocha. Zhoršený technický stav.		

## **10. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.2339-01 znaleckého deníku.



## **Přílohy**

## 11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Modráček Bohumír - LV 16
- Zákaz zcizení a zatížení - LV 16
- Zástavní právo smluvní - LV 16
- zemědělský půdní fond - LV 16

Další rizika

- nezakreslené přístavby

Skutečný stav stavby č.p.23 na parc. č. st.24, který byl zjištěn při místním šetření zcela neodpovídá zakreslu v předložené katastrální mapě. Není zakreslena drobná přístavba verandy a kuchyně, sociálního zařízení a komory ke stavbě hlavní. Omezený vliv na hodnotu nemovitosti.

## 12. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

## 13. Porovnávací metoda

### 13.1. Analýza trhu

**rodinný dům, 270 m<sup>2</sup> užitné plochy**



Kategorie	rodinný dům (před rekonstrukcí)					Datum	13.9.2017
Název	rodinný dům			Lokalita	Ohnišťany, sousední obec		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Hradec Králové	Obec	Ohnišťany		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2	135		
Výměra pozemku m2	1 100	Počet podlaží	3		



rodinný dům 7+1/garáž  
 1.PP, 1.NP, podkroví  
 Ing.sítě : vodovod, elektřina, kanalizace do jímky, plyn, studna  
 Vytápění : ÚT plynový kotel  
 Technický stav : průměrný

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>270</b>			
Cena	2 190 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 971 000 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>8 111 Kč</b>	<b>10 %</b>	Redukovaný cena / m <sup>2</sup>	<b>7 300 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:  
 novější nemovitost  
 lepší technický stav

### rodinný dům, 140 m<sup>2</sup> užitné plochy



Kategorie	rodinný dům (před rekonstrukcí)					Datum	21.9.2017
Název	rodinný dům			Lokalita	Bříšťany, sousední obec		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Jičín	Obec	Bříšťany		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky			realitní server			

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	1 049	Počet podlaží	1		

rodinný dům 2+1, hospodářská část, stodola  
 1.NP  
 Ing.sítě : vodovod, elektřina, kanalizace  
 Vytápění : lokální na tuhá paliva  
 Technický stav : zhoršený

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>140</b>			
Cena	820 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	738 000 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>5 857 Kč</b>	<b>10 %</b>	Redukovaný cena / m <sup>2</sup>	<b>5 271 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:  
 obdobná velikost  
 méně atraktivní lokalita  
 zhoršený technický stav

### rodinný dům, 145 m<sup>2</sup> užitné plochy



Kategorie	rodinný dům (před rekonstrukcí)					Datum	5.7.2017
Název	rodinný dům			Lokalita	Sukorady, sousední obec		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Jičín		Obec	Sukorady	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky			realitní server			

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	769	Počet podlaží	1		

starší roubenka, stodola

1.NP

Ing.sítě : vodovod, elektřina

Vytápění : kamna na tuhá paliva

Technický stav : zhoršený

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>145</b>			
Cena	390 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	351 000 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>2 690 Kč</b>	<b>10 %</b>	Redukovaný cena / m <sup>2</sup>	<b>2 421 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobná velikost

méně atraktivní lokalita

zhoršený technický stav

### **rodinný dům, v insolenci, 90 m<sup>2</sup> užitné plochy**





Kategorie	rodinný dům (před rekonstrukcí)					Datum	3.8.2017
Název	rodinný dům, v insolenci			Lokalita	Staré Smrkovice, širší sousedství		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Jičín		Obec	Staré Smrkovice	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky			realitní server			

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	526	Počet podlaží	1		

rodinný dům 3+1, stodola

1.NP

Ing.sítě : vodovod, elektřina, kanalizace do ČOV

Vytápění : lokální na tuhá paliva

Technický stav : zhoršený

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>90</b>			
Cena	526 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	473 400 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>5 844 Kč</b>	<b>10 %</b>	Redukovaný cena / m <sup>2</sup>	<b>5 260 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

menší nemovitost

atraktivnější lokalita

lepší technický stav

#### Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	Plocha m <sup>2</sup>
rodinný dům	351 000 - 1 971 000	2 421.00 - 7 300.00	90 - 270

#### Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m <sup>2</sup>
Obytné plochy - bytové		3 000.00 - 8 000.00
Pozemky - zahrada		50.00 - 150.00
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		200.00 - 250.00

### 13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Kategorie	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena /m <sup>2</sup>	Cena
Obytné plochy - bytové	99.3	6 500.00	645 450
<b>CELKEM</b>	<b>99.3</b>		<b>645 450</b>

#### Porovnávací hodnota věci nemovité

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širšího sousedství. Je zohledněna lokalita, velikost, technický stav, stáří.

**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši  
(po zaokrouhlení):**

**650 000 Kč**



## Fotodokumentace





## Fotodokumentace



veranda



obývací pokoj



pokoj



pokoj



jídelna



kuchyně

## Fotodokumentace



koupelna s WC



koupelna

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2017 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: d pro Administrace insolvenční CITY TOWER,  
v.o.s.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573086 Lískovice

Kat.území: 684902 Lískovice u Ostroměře

List vlastnictví: 16

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Modráček Bohumír a Modráčková Marie, č.p. 23, 50801  
Lískovice

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 24	1285	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lískovice, č.p. 23, zem.used				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24				
33/5	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
34/1	527	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky vzniklé do 21.10.2022 do výše 1.038.060,- Kč

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.	Parcela: St. 24	V-4186/2013-604
9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,	Parcela: 33/5	V-4186/2013-604
RČ/IČO: 28614488	Parcela: 34/1	V-4186/2013-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2013.

V-4186/2013-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2019 do výše 20.000,- Kč

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.	Parcela: St. 24	V-4186/2013-604
9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,	Parcela: 33/5	V-4186/2013-604
RČ/IČO: 28614488	Parcela: 34/1	V-4186/2013-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2013.

V-4186/2013-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávky 200.000,- Kč

VITACREDIT s.r.o., Selské nám.	Parcela: St. 24	V-4186/2013-604
9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc,	Parcela: 33/5	V-4186/2013-604
RČ/IČO: 28614488	Parcela: 34/1	V-4186/2013-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2013.

V-4186/2013-604

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2017 16:35:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573086 Liskovice  
Kat.území: 684902 Liskovice u Ostroměře List vlastnictví: 16  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 173.470,- Kč
- budoucí dluhy do maximální výše 360.000,- Kč do 31.10.2021

Bona Fit, a.s., Sladkovského 601,	Parcela: St. 24	V-5014/2015-604
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice,	Parcela: 33/5	V-5014/2015-604
RČ/IČO: 03305163	Parcela: 34/1	V-5014/2015-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg.č.201400024 ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2015. Zápis proveden dne 17.07.2015.

V-5014/2015-604

Pořadí k 22.06.2015 08:00

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Bona Fit, a.s., Sladkovského 601,	Parcela: St. 24	V-5014/2015-604
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice,	Parcela: 33/5	V-5014/2015-604
RČ/IČO: 03305163	Parcela: 34/1	V-5014/2015-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg.č.201400024 ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2015. Zápis proveden dne 17.07.2015.

V-5014/2015-604

Pořadí k 22.06.2015 08:00

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 221.780,- Kč
- budoucí dluhy do maximální výše 500.000,- Kč do 31.8.2024

Bona Fit, a.s., Sladkovského 601,	Parcela: St. 24	V-6001/2015-604
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice,	Parcela: 33/5	V-6001/2015-604
RČ/IČO: 03305163	Parcela: 34/1	V-6001/2015-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg.č.201510018 ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2015. Zápis proveden dne 14.08.2015.

V-6001/2015-604

Pořadí k 23.07.2015 08:00

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Bona Fit, a.s., Sladkovského 601,	Parcela: St. 24	V-6001/2015-604
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice,	Parcela: 33/5	V-6001/2015-604
RČ/IČO: 03305163	Parcela: 34/1	V-6001/2015-604

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg.č.201510018 ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2015. Zápis proveden dne 14.08.2015.

V-6001/2015-604

Pořadí k 23.07.2015 08:00

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2017 16:35:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573086 Liskovice  
Kat.území: 684902 Liskovice u Ostroměře List vlastnictví: 16  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Modráčková Marie, č.p. 23, 50801 Liskovice, RČ/IČO:

Z-4447/2016-604

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové 40 INS-20894/2016 - A - 6/celk.3 ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2016. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-4447/2016-604

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

Modráček Bohumír, č.p. 23, 50801 Liskovice, RČ/IČO:

Z-4447/2016-604

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové 40 INS-20894/2016 - A - 6/celk.3 ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2016. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-4447/2016-604

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu 255/1998 Okresního soudu v Jičíně ze dne 28.4.1999 + Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 348/99 ze dne 4.4.2000.

POLVZ:43/2000

Z-10800043/2000-604

Pro: Modráček Bohumír a Modráčková Marie, č.p. 23, 50801 Liskovice RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
33/5	36100	75
34/1	36100	527

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

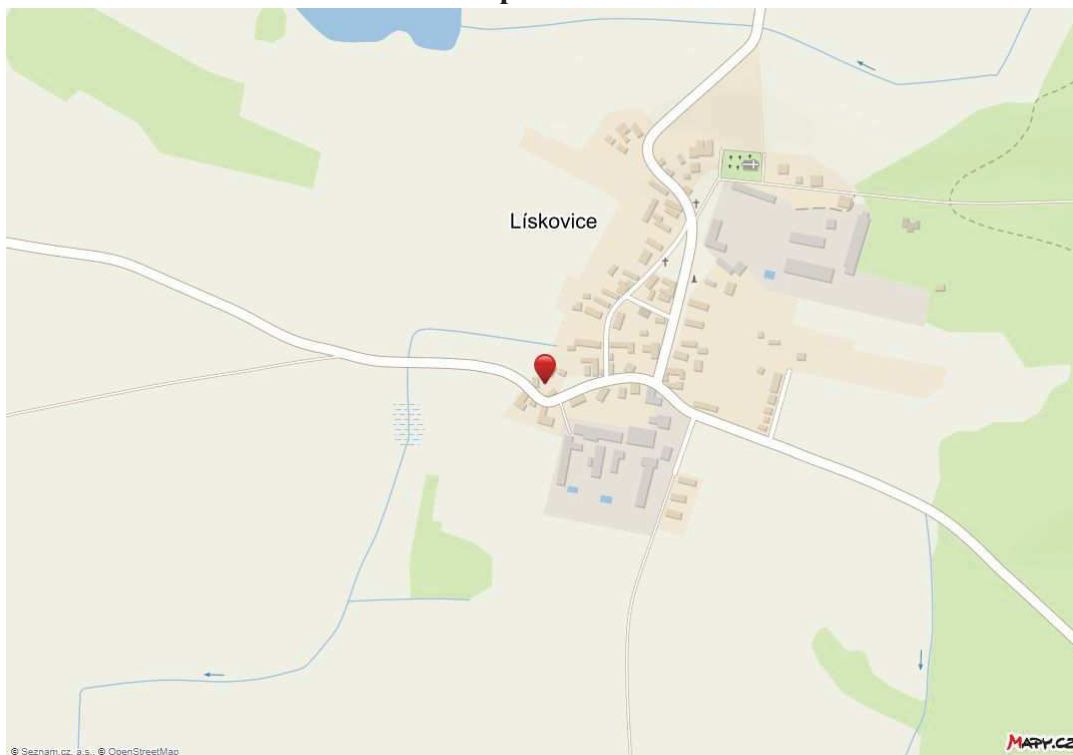
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

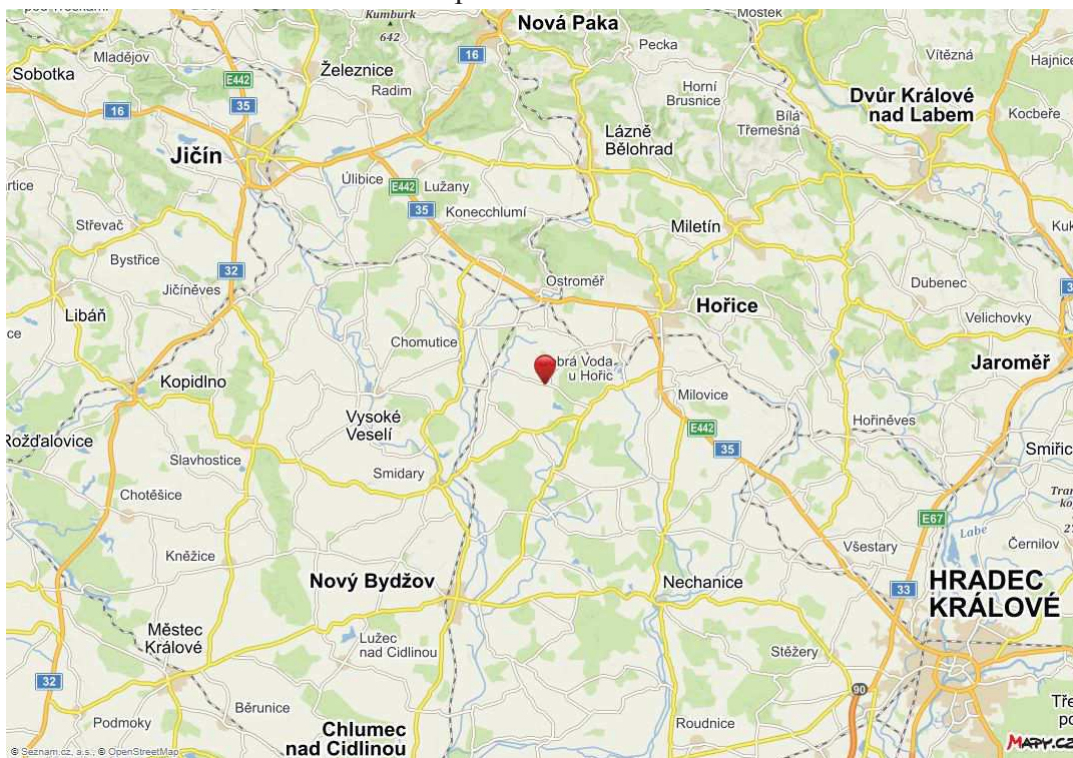
Vyhotoveno: 28.08.2017 16:40:32

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
strana 3

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 24 v k.ú. č. 684902



Pozemek p.č. 24 v k.ú. č. 684902