

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně domu čp. 769 na st.p.č. 671/2 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku st.p.č. 671/2, pozemek č. 411/14 v k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav

Znalec: Václav Štýbler
Komenského 796, 295 01 Mnichovo Hradiště
telefon: 608 359 500
e-mail: stybler@seznam.cz

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA	3 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.7.2025

Vyhotoveno: V Mnichově Hradišti 17.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti uvedených vpředu dle zadání objednatele:

1. stanovit tržní hodnotu dle LV č. 1299 pro k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem , okres Mladá Boleslav

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Je nutné upozornit na skutečnost, že znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti.

Nemovitost se nachází v obtížně přístupné části. Fotodokumentaci, kterou znalec pořídil je součástí příloh v ocenění. Tato fotodokumentace je pořízena z jediného možného přístupu, kde je nemovitost viditelná z okolí.

Veškerá dokumentace a charakteristika rodinného domu vychází z informací, které byli znalci zasláni objednavatelem (především fotodokumentace a stručný popis nemovitosti). Dále znalec vychází z informací, zjištěných na stavebním úřadě a v KN. Znalec při stanovení tržní hodnoty vycházel především z této fotodokumentace zasláné objednavatel posudku, u které znalec nemohl ověřit její aktuálnost a pravdivost. Znalec nemohl ověřit skutečný stav nemovitosti ke dni prohlídky ani rizika nemovitosti (např. zda skutečný půdorys nemovitosti odpovídá zakreslení v KN).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 16. 7. 2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „určení tržní hodnoty nemovitých věcí“. Pro určení tržní hodnoty nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná.

Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1299 k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem , okres Mladá Boleslav
- * Snímek katastrální mapy na poz.č. 671/2 a okolí
- * Fotodokumentace, zasláná objednavatelem
- * Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a informace z realitního trhu (www.reality.cz)
- * Další informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti především z KN
- * Skutečnosti, zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné, správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoliv odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech uvedených v tomto znaleckém posudku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§

2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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 vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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.*“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „určení tržní hodnoty nemovitých věcí“. Pro určení tržní hodnoty nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná.

Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Bělá pod Bezdězem, k.ú.
Bělá pod Bezdězem

Adresa nemovité věci: Strmá 769, 294 21 Bělá pod Bezdězem

Vlastnické a evidenční údaje

SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno, LV: 1299, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován ke stavu shledanému při prohlídce nemovitosti a především z podkladů zaslané znalci objednavatelem posudku. Skutečný stav nemovitosti nemohl znalec ověřit.

Místopis

Město Bělá pod Bezdězem je město většího regionálního významu, které má cca 4998 obyvatel. Bělá pod Bezdězem je vyhledávána pro trvalé bydlení vzhledem ke svému umístění v regionu. Je zde velmi dobrá dopravní obslužnost, která umožňuje dobré spojení směrem Bakov nad Jizerou, Mladá Boleslav, Česká Lípa. Dobrá autobusová obslužnost především s okresním městem s Mladou Boleslaví. Pracovní příležitosti jak v samotném městě, tak především v blízkém okresním městě jsou dobré. Bělá pod Bezdězem - město s kompletní vybaveností včetně expozitur úřadů, pošty, Policie, základní školy, zdravotnické středisko, sportovní areál.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2778/3

Město Bělá pod Bezdězem, Masarykovo náměstí 90, 29421 Bělá pod Bezdězem

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 769 s pozemky a s příslušenstvím postavený v části města Bělá pod Bezdězem. Dům je položen v místní ulici bez rušivého provozu. V okolí převažuje zástavba rodinných domů. Společně s domem se na pozemcích nacházejí kolna, drobné venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí. Dům je postaven na vlastním pozemku, který přiléhá ke zpevněné vozovce veřejné komunikace a průčelí domu vede do ulice Táborová. Dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektropřípojku, plyn (informace z RÚIAN).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Z pohledu na orto foto mapy je patrné, že skutečný stav 1.NP pravděpodobně neodpovídá zakreslení v KN (toto nelze ověřit na místě samotném).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: V nedaleké vzdálenosti se nachází výrobní areál, který výrazně negativně svým třísměnným provozem negativně ovlivňuje nemovitost. V okolí nemovitosti, dle informací ze stavebního úřadu velmi často dochází ke stížnostem na hluk z tohoto výrobního areálu.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 769

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 769

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV č. 1299

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známa. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 769

UVEDENÉ VÝMĚRY JSOU POUZE ORIENTAČÍ A NEODPOVÍDAJÍ SKUTEČNOSTI. MAJÍ POUZE PŘIBLÍŽIT POPIS A STAV NEMOVITOSTI PRO LEPŠÍ OBEZNÁNÍ S OCEŇOVANOU NEMOVITOSTÍ.

V domě nejsou žádné nebytové prostory. Svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na trvalé bydlení. Dům obsahuje 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení.

Dispoziční řešení:

1.PP - sklepní prostor

1.NP - chodba, WC, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC, komora,

podkroví - chodba, pokoj, pokoj, neupravená komora, pokoj

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se jedná o rodinný domek ve smyslu oceňovacím vyhlášky č. 134/1998 předepsáno v paragrafu 3 písmeno c. Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení - rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví.

Základy jsou kamenné bez izolace, svislé nosné konstrukce smíšené, tloušťka do 45 cm, stropy s rovnými podhledy (SDK), střecha je sedlová, střešní krytina satjam, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní úpravy stěn vápennou štukovou omítkou, fasádní omítky vápenné hladké (v části chybí), vnější obklady nejsou, vnitřní obklady stěn koupelny, vany, WC, schody standardní, dveře vchodové plastové, okna plastová, podlahy obytných místností plovoucí podlahy, v ostatních místnostech keramické dlažby, vytápění ÚT s elektrokotlem, elektroinstalace, rozvod vody studené a teplé s ohřevem přes bojler, kanalizace z kuchyně, koupelny, WC, vybavení kuchyně kuchyňská linka, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umyvadlo, záchod splachovací, ostatní vybavení není.

Dle fotodokumentace je patrné, že na nemovitosti byla provedena rekonstrukce interiéru a to většiny konstrukčních částí PKŽ. Z PDŽ je patrná rekonstrukce oken a střešní krytiny. Dle předložené dokumentace se zdá technický stav RD jako dobře udržovaný s průběžnou rekonstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Obestavěný prostor	3,00*4,00 =	12,00	2,50 m
Obestavěný prostor		65,00	4,40 m
Obestavěný prostor	(65)/2 =	32,50	2,20 m
		109,50 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Obestavěný prostor	(3,00*4,00)*(2,50) =	30,00
NP	Obestavěný prostor	(65)*(4,40) =	286,00
Z	Obestavěný prostor	((65)/2)*(2,20) =	71,50
Obestavěný prostor - celkem:			387,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K⁴

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	80	1,00	4,64
7. Vnitřní omítky	C	5,80	20	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30

11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,00
Koeficient vybavení K₄: **0,8900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 044,47
Plná cena: 387,50 m ³ * 7 044,47 Kč/m ³	=	2 729 732,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 180 = 58,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,3 % / 100) * 0,417

Rodinný dům č.p. 769 - věcná hodnota = **1 138 298,30 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 769

Oceňovaná nemovitá věc

Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných

prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté, za celkovou cenu nemovitosti). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na cenu objektu.

K porovnání byly použity následující objekty:

Zastavěná plocha:	65,00 m ²
Výměra pozemku:	1 318,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 280 m2, pozemek 205 m2		
Lokalita:	Zámecká, Bělá pod Bezdězem		
Popis:	Zajímavá příležitost: Rodinný dům s potenciálem v Bělé pod Bezdězem. Představujeme Vám rodinný dům plný charakteru, situovaný přímo v srdci malebné Bělé pod Bezdězem, v Zámecké ulici. Tento dvoupodlažní objekt s podkrovím a celkovou užitnou plochou cca 280 m² (1. NP cca 73 m², exteriér dílny cca 20 m², 2. NP cca 99 m² a podkroví cca 89 m²) nabízí výjimečný potenciál pro přestavbu až na tři samostatné bytové jednotky. Ideální pro investici, bydlení více generací, nebo kombinaci obojího. Klíčové vlastnosti:- Historie a lokalita: Objekt, postavený cca v roce 1830, se nachází v historickém jádru města, nedaleko bělského zámku a náměstí, což přidává na jeho jedinečnosti a kouzlu.- Dům se nachází v památkové zóně města.- Stav objektu: Dům je určený k rekonstrukci, avšak některé dílčí práce již byly provedeny: např. oprava střechy v roce 2017 - výměna krytiny a instalace sněhových zábran.- Inženýrské sítě: Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace a veřejný vodovod. Přízemí domu je aktuálně vytápěno plynovým kotlem. Ohřev vody plynovým bojlerem. Nejen investice, ale i váš budoucí domov. Tento dům představuje nejen zajímavou investici, ale i možnost vytvořit útulný a pohodlný domov s historickým nádechem a komfortem moderní doby. Bělá pod Bezdězem je město s bohatou historií a občanskou vybaveností. Naleznete zde vše potřebné pro pohodlný život od obchodů, škol, lékařských služeb až po kavárnu a restaurace. Město je obklopeno krásnou přírodou, která nabízí mnoho možností pro volnočasové aktivity a relaxaci. Zaujala vás tato nemovitost? Neváhejte mě kontaktovat a domluvte si prohlídku. Ráda vás domem provedu. Tereza Vlčková, realitní makléřka		
Pozemek:	205,00 m ²		
Užitná plocha:	280,00 m ²		
Zastavěná plocha:	143,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,05	



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 190 000 Kč	0,85	2 711 500 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 400 m2		
Lokalita:	Berkova, Bělá pod Bezdězem		
Popis:	dovolujeme si vám zprostředkovat koupi hezkého, rodinného, patrového domu v Bělé pod Bezdězem o velikosti 6+1 s garáží na pozemku o velikosti 400m2. Dům se nachází v klidné části v blízkosti samotného centra města v krásné, historické ulici Berkova 259. Napojen je na veškeré IS (plyn, kanalizace, voda a elektřina). Jedná se o dvoupodlažní, cihlový dům, který je dobře dispozičně řešen, tak aby majitelům domu nabídl dostatek prostoru a soukromí. Střecha domu je z kanadského šindele, okna jsou dřevěná, zachovalá. V přízemí domu jsou okna špaletová a v patře okna zdvojená. Do domu je možné vcházet ze dvou stran a to z ulice Berkova a také ze zadní části domu, kde je garáž, vjezd k hospodářským stavbám a vjezd na zadní dvůr domu, kde je příjemná terasa pro posezení při letních večerech u grilování a menší bazén pro osvěžení. V přízemí domu se nachází kuchyň, koupelna se sprchovým koutem s WC, obývací pokoj, pokoj s jídelnou a ložnice, dále předstíň a zimní prosklená veranda s výhledem na zahradu. V patře jsou pak další tři pokoje a terasa s výhledem do zeleně. Obě patra jsou spojená betonovým schodištěm. Topení v domě zajišťuje plynový kotel napojený do ústředního topení. Dům lze vytápět i zánovním kotlem na tuhá paliva což je při současných cenách plynu nespornou výhodou. Teplá voda je z elektrického bojleru. V domě se dá okamžitě bydlet, jelikož je zde vše funkční a částečně vybavené nepoškozeným nábytkem. Okolí v Bělé pod Bezdězem neboli Máchův kraj nabízí vše co patří k dominantám krásy české krajiny. Hrad Bezděz, hrad Houska, Máchovo jezero a skály u Doks. Město Bělá pod Bezdězem se pak nachází jen 13km od Mladé Boleslavi. Pro více informací nebo pro domluvení prohlídky domu prosím kontaktujte makléře.		
Pozemek:	400,00 m ²		
Užitná plocha:	180,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikosti objektu	1,02		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,05		
K5 Celkový stav	1,05		
K6 Vliv pozemku	0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 890 000 Kč	0,87	4 254 300 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 443 m2		
Lokalita:	Čistá, okres Mladá Boleslav		
Popis:	Nabízíme Vám částečně podsklepený rodinný dům v klidné okrajové části obce Čistá u Mladé Boleslavi. Dům potřebuje rekonstrukci, ale z velké části je obyvatelný, takže se dá opravovat průběžně. Cena je stanovena úměrně nákladům		

na rekonstrukci, navíc lze požádat o dotace a tím výsledné náklady zcela minimalizovat. Vytápění domu je zajištěno prostřednictvím ústředního topení s plynovým kotlem. K dispozici je 2x WC, vana i sprchový kout. K domu náleží menší pozemek se zahradou, skleníkem a venkovním krytým posezením, a dále samostatná zděná kolna/dílna, která je ve zhoršeném stavebně technickém stavu. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost - obchod, pošta, školka, škola, sportoviště. Zároveň je v obci plánována výstavba kanalizace. Rodinný dům je v současné době napojen na odpadní jímku. Dům je v těsné blízkosti Mladé Boleslavi - autem za 5 minut, na kole za 20 minut po udržované cyklostezce vedoucí přes pole a les. Příroda hned u domu - dům je umístěn v klidné části obce na okraji zalesněné rokle. Nedaleko se nachází Bezděz, Máchovo jezero, Kokořínsko, Ralsko - nádherná příroda, lesy, koupání. Z domu lze vytvořit pohodlné bydlení pro rodinu včetně dílny, ateliéru nebo obchůdku v zadní části, kde se nachází velká místnost přístupná také prostřednictvím samostatného vstupu z venku. Díky svému umístění a dispozicím nabízí prostor pro realizaci mnoha různých konceptů.

Pozemek: 443,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Zastavěná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 300 000 Kč	0,73	3 139 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 164 m², pozemek 427 m²

Lokalita: Mladoboleslavská, Bělá pod Bezdězem

Popis: ! Nová cena! Toužíte po rodinném domě ve městě s veškerými službami pro každodenní život a přesto s přírodou na dosah? Pak určitě čtete dále. V mé nabídce se objevil rodinný dům v Bělé pod Bezdězem o dispozici 3+1 s pracovním. Užitná plocha domu činí 126 m². Navíc sklad, garáž/dílna, kotelná a toaleta nabízí dalších 38 m². Celkem tedy výměra 164 m². Pozemek má výměru 427 m², z toho zahrada 168 m², na které se nachází terasa se zastřešením a malá zahrádka pro pěstování zeleniny. Parkování je možné jak na vlastní zahradě tak kolem domu. Dům je samostatně stojící, cihlový, v původní zástavbě u hlavní silnice směr Mladá Boleslav, nepodsklepený. V letech 2014 až 2022 byl postupně rekonstruován do dnešní podoby. Je zateplen, s novou fasádou a plastovými okny s dvojskly, novými rozvody elektřiny a tepla. Je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. Je zde ale i možnost napojit se na plyn. Vytápění v domě zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva značky VIADRUS a teplou vodu elektrický bojler. Bělá pod Bezdězem nabízí plnou občanskou vybavenost včetně základní školy (1. a 2. stupeň), mateřských škol, odpoledních aktivit pro děti, restaurací, lékařů, pošty, městského úřadu, obchodů aj. Tento dům vřele doporučuji rodině s dětmi. Financování je možné řešit hypotékou. S jejím vyřízením Vám bezstarostně pomůže náš hypoteční

specialista. U této nabídky je i možnost převzetí hypotéky u ČSOB s úrokem 4,34 % a fixací do roku 2027. Pokud Vás dům zaujal a chcete si ho prohlédnout osobně, neváhejte si domluvit termín prohlídky. Těším se na Vás. Tereza Vlčková, makléřka V případě více vážných zájemců si majitel vyhrazuje právo zvolit kupujícího dle svých preferencí. Děkuji za pochopení.

Pozemek: 427,00 m²

Užitná plocha: 164,00 m²

Zastavěná plocha: 259,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 0,98

K5 Celkový stav 0,98

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 700 000 Kč	0,70	3 990 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	2 711 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 523 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 254 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena 3 523 700 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota 3 523 700 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV č. 1299

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 1 250 m²
Lokalita: Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav
Popis: Hledáte místo pro své vysněné bydlení? Na kraji obce v Máchově kraji? Potom si Vám dovoluji nabídnout ve výhradním zastoupení světlý, mírně svažité pozemek z p.č. 189/1 o rozloze 1250 m² v obci Bezdědice s krásným výhledem do přírody, pouhých 7 km od Bělé pod Bezdězem na Mladoboleslavsku. Pozemek je v intravilánu obce, dle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu a je jej možno rozšířit o 1 – 2 sousední parcely stejného rozměru. V obci je zaveden vodovod, elektřina je pak na hranici pozemku. Jedná se o velice atraktivní lokalitu nedaleko hradu Bezděz, Máchova jezera, jezera Konětopy či skiareálu Obří sud Javorník. Veškerá občanská vybavenost (školy, školky, restaurace, obchody, sportoviště, lékař atd.) se nachází v Bělé pod Bezdězem (<https://www.mubela.cz/>). Pro více informací kontaktujte makléřku nabídky, pověřeno majitelem pro jednání o prodeji.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	1,02			
poloha pozemku -	1,05			
dopravní dostupnost -	1,05			
možnost zastavění poz. -	0,90			
intenzita využití poz. -	0,80			
vybavenost pozemku -	1,05			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 975 000	1 250	2 380,00	0,38	904,40



Název:	Prodej stavebního pozemku 1 051 m2			
Lokalita:	Plužná, okres Mladá Boleslav			
Popis:	!! NOVÁ CENA !! Dovolujeme si Vám nabídnout prodej dvou stavebních pozemků o výměře 1051m2 a 1063m2. Pozemky navazují na sebe možnost koupě parcel jako celek. Nachází se téměř na okraji obce Plužná tyto pozemky jsou jedny z posledních v obci Plužná. Pozemky jsou zasítované (vodovod, elektřina). Odpad bude řešen individuálně jímkou nebo ČOV. Příjezdová komunikace se nyní dokončuje. Výborná dostupnost do Mladé Boleslavi- autem 10 minut. V sousední obci Čistá je částečná občanská vybavenost- škola, školka, potraviny, pošta. Toto je ideální bydlení pro ty co hledají klidné místo, ale přitom mít na dosah větší město. Více informací rádi poskytneme na prohlídce. Doporučujeme prohlídku a těšíme se na Vás.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	1,02			
poloha pozemku -	1,05			
dopravní dostupnost -	1,05			
možnost zastavění poz. -	0,90			
intenzita využití poz. -	0,80			
vybavenost pozemku -	1,05			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 468 300	1 051	3 300,00	0,38	1 254,00



Název:	Prodej stavebního pozemku 908 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Mladá Boleslav, Bělá pod Bezdězem			
Popis:	Prodej stavební parcely se stavebním povolením v regionu Mladá Boleslav. Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Bělé pod Bezdězem, CP 908m2, ulice Mladoboleslavská. Původní dům byl zbourán, součástí prodeje a ceny je stavební povolení, projekt domu energetické třídy B/cena byla 120.000 Kč/ a podzemní sklep z kamenných štuků. Možno zaslat do emailu na vyžádání. Stavět se dá hned, povolení je vydáno na dva roky. Vlastní příjezdová cesta, zavedena elektřina, obecní vodovod, jímka. Do Mladé Boleslavi 12 minut autem, do Prahy cca 1 hodina. Město se chlubí krásnou okolní přírodou, nedalekým hradem Bezděz, gotickými kostely a kaplemi, koupalištěm, cyklostezkami, pěší turistikou atd. Veškerá občanská vybavenost je v místě včetně MŠ, školy, pošty, 4 bank a bankomatů, městské knihovny, sběrného dvora atd. Pro více informací kontaktujte realitní makléřku.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 800 000	908	1 982,38	0,36	713,66

Minimální jednotková porovnávací cena	713,66 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	957,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 254,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	671/2	65	960,00		62 400
trvalý travní porost	411/14	1 253	960,00		1 202 880
Celková výměra pozemků		1 318	Hodnota pozemků celkem		1 265 280

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 769	1 138 298,- Kč
---------------------------	----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 769	3 523 700,- Kč
---------------------------	----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV č. 1299	1 265 280,- Kč
-----------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 523 700 Kč
Věcná hodnota	2 403 578 Kč
z toho hodnota pozemku	1 265 280 Kč

Tržní hodnota**3 500 000 Kč**

slovy: Tři miliony pět set tisíc Kč

Silné stránky

Za kladné stránky nemovitosti lze považovat situování nemovitosti v zajímavé a klidné lokalitě, menší koncentrace obyvatel, vzdálenost okresního města Mladá Boleslav, dobrá návaznost na

průjezdni komunikaci směr Mladá Boleslav - Česká Lípa, minimální nabídka RD v dané lokalitě.

Slabé stránky

Za slabou stránku nemovitosti hodnotím skutečnost docházkovou vzdálenost do centra města, nemožnost přístupu k nemovitosti vozidlem, ve větší části pozemek svažitý, velmi komplikovaně využitelný, **slyšitelný hluk z blízkého výrobního areálu, který negativně ovlivňuje oceňovanou nemovitost (tří směnný provoz)**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z výše uvedených prodejů je patrné, že o kupní ceně rozhoduje velikost RD, zainvestovanost pozemku, atraktivita prostředí, umístění a především možnost využití RD. Pro zjištění obvyklé ceny by se mělo vycházet z již realizovaných prodejů stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění bez vlivu okolností trhu, tj. z analýzy trhu. Problematické je však nalezení onoho „obdobného“ majetku, neboť předmětem ocenění je velice specifický pozemek. Stejně, jako je možné konstatovat, že při stanovení tržní hodnoty lze vycházet z nabídky „obdobných“ nemovitostí inzerovaných realitními kanceláři, kdy ceny nejsou cenami skutečně dosaženými (každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik jí je ochoten někdo koupit). Je nutné současně konstatovat, že oficiálně zjištěné prodejní ceny mohou být v řadě případů zatíženy některými vlivy, které jsou velmi obtížně zjištělné (např. daňovou optimalizací). Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, respektive koupi.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledku analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4. 3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme tržní hodnotu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti uvedených vpředu dle zadání objednatele:

1. stanovit tržní hodnotu dle LV č. 1299 pro k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem , okres Mladá Boleslav

Odpověď:

Tržní hodnota

3 500 000 Kč

slovy: Tři miliony pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky c. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení tržní hodnoty dle novely zákona o oceňování. Při stanovení tržní hodnoty, vycházíme z nabídkových nemovitostí z internetu a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

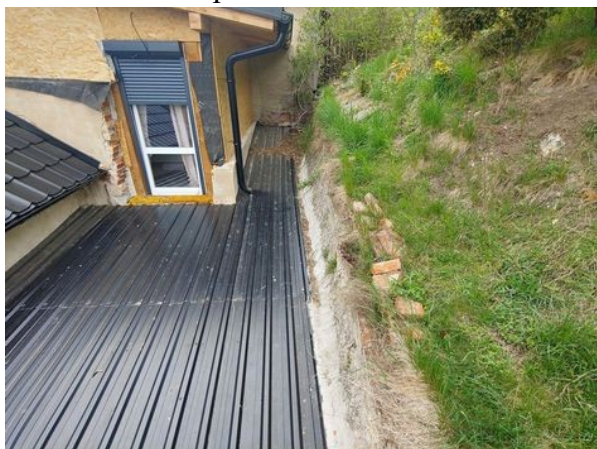
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	13
Mapa oblasti	3
LV	1
Povodňová mapa	1



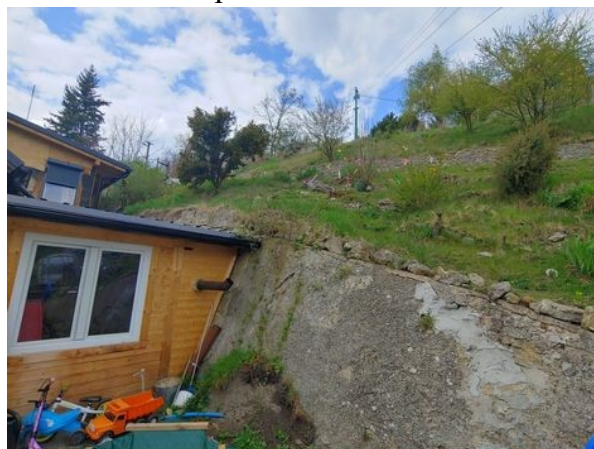
pohled na RD



pohled na RD



pohled na RD



pohled na RD a okolí



pohled na RD



pohled na RD



kolny



sklonitý pozemek



sklonitý pozemek s kolnou



sklonitý pozemek



sklonitý pozemek



blízký výrobní areál



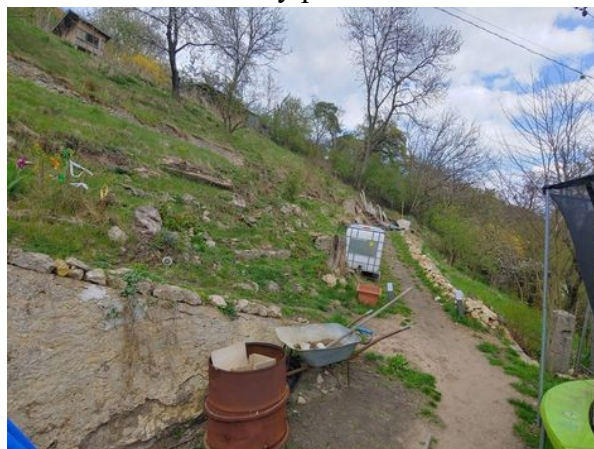
blízký výrobní areál



sklonitý pozemek



blízký výrobní areál



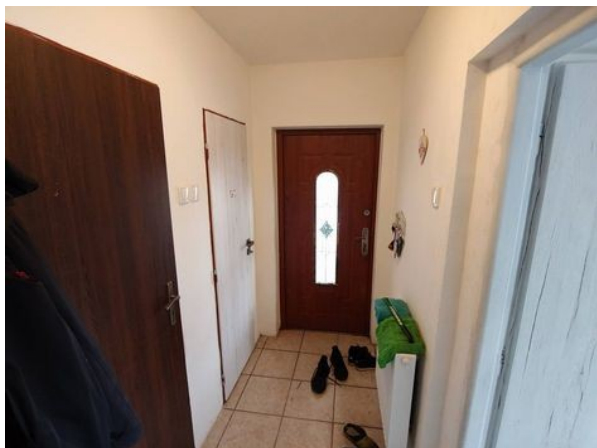
sklonitý pozemek



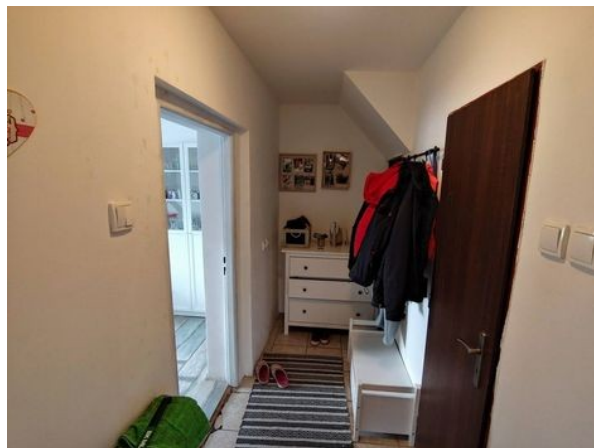
pohled na okolí RD



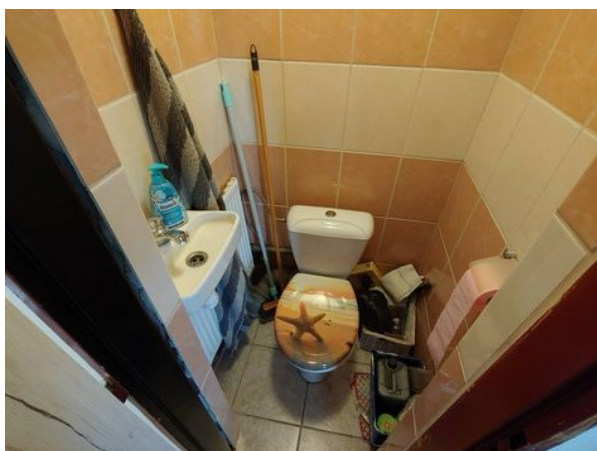
pohled na okolí RD



interiér RD



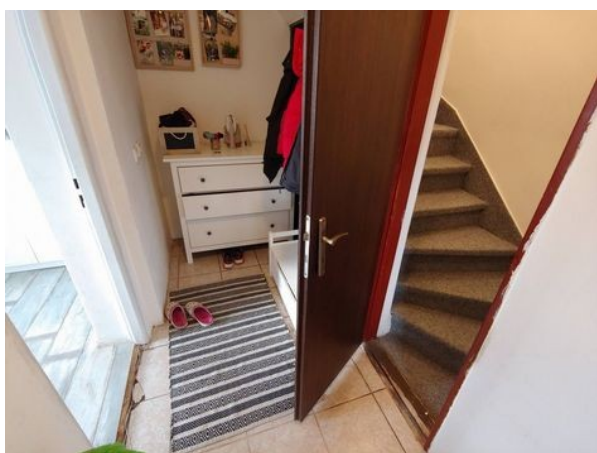
interiér RD



interiér RD



interiér RD



interiér RD



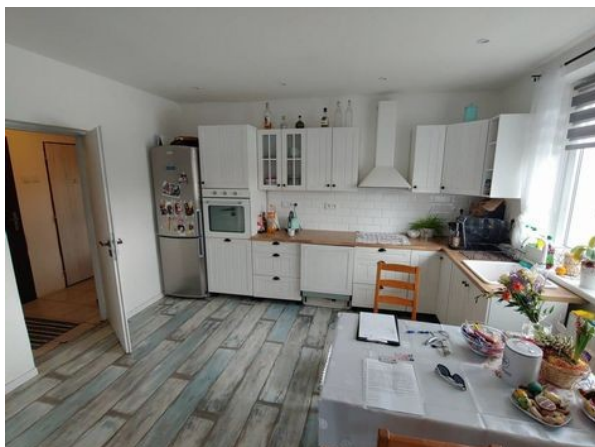
interiér RD



interiér RD



interiér RD



interiér RD



interiér RD



interiér RD



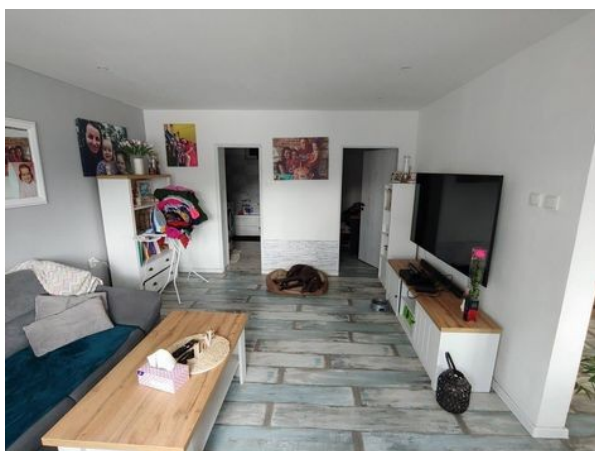
interiér RD



interiér RD



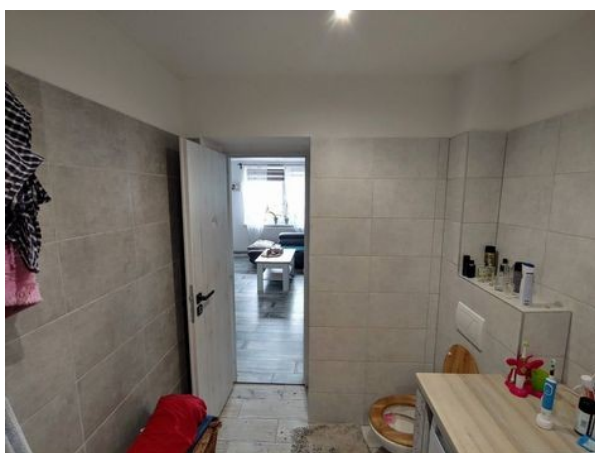
interiér RD



interiér RD



interiér RD



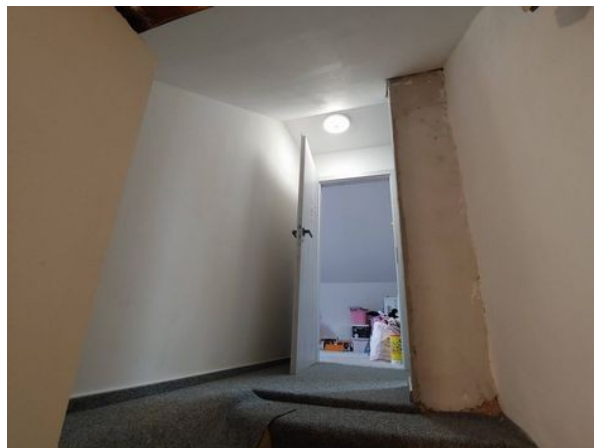
interiér RD



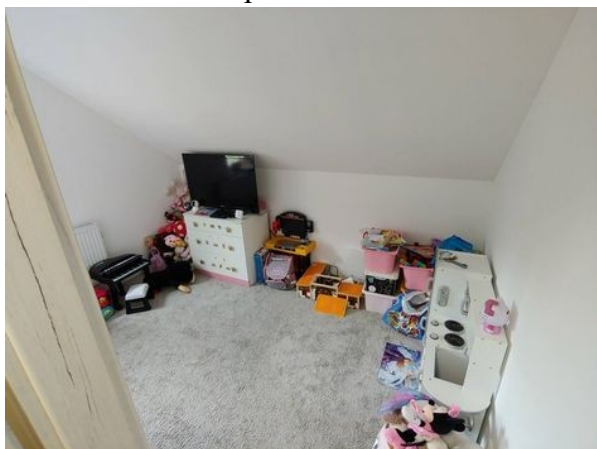
interiér RD



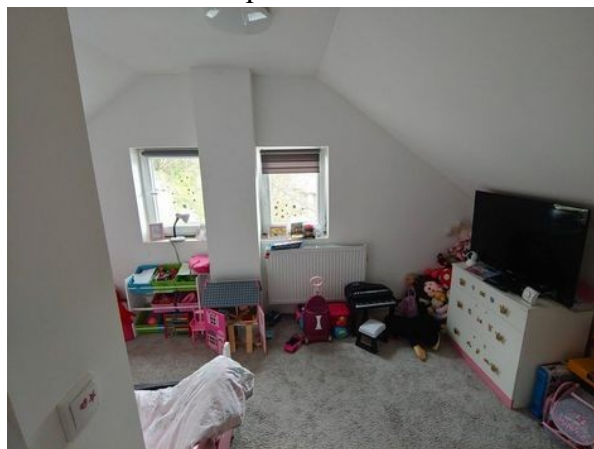
podkroví



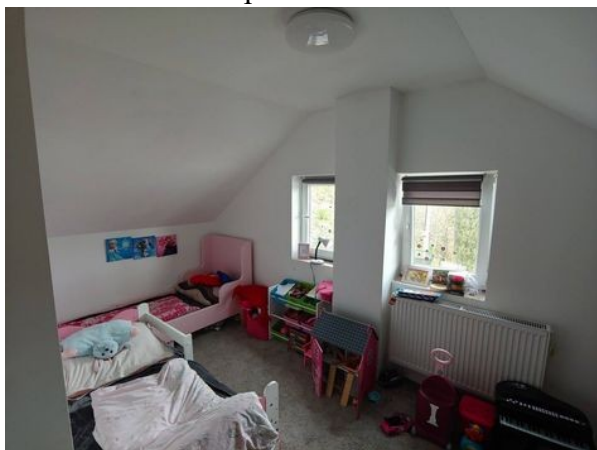
podkroví



podkroví



podkroví



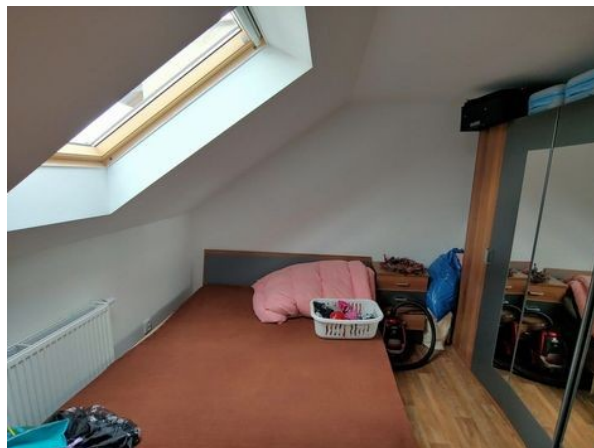
podkroví



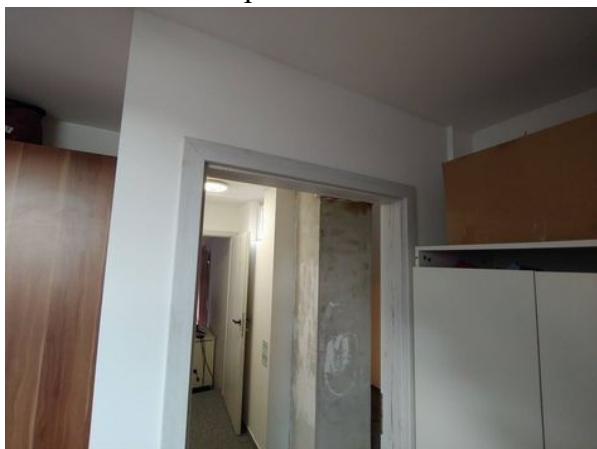
podkroví



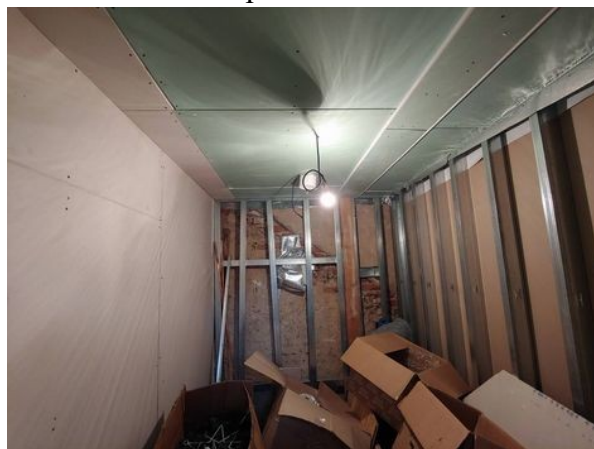
podkroví



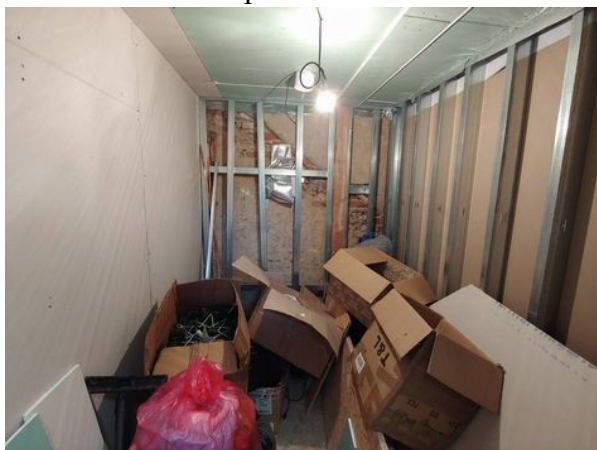
podkroví



podkroví



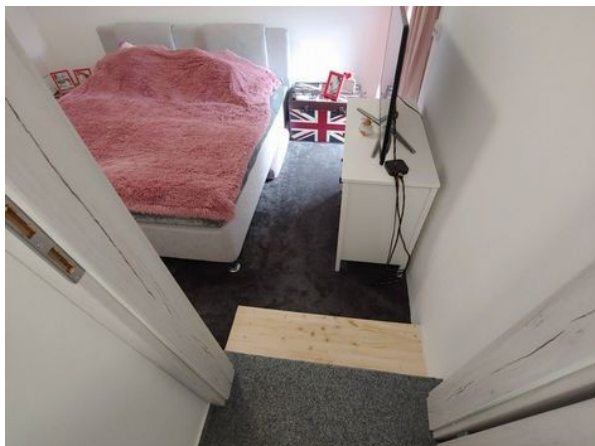
podkroví



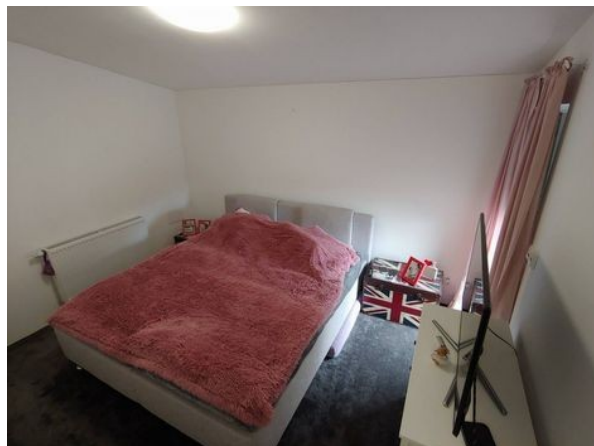
podkroví



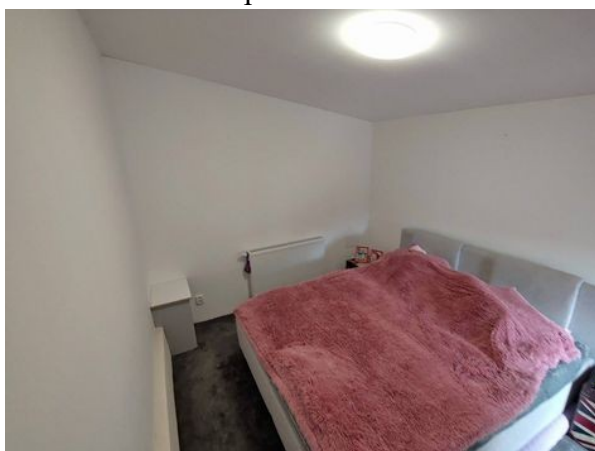
podkroví



podkroví



podkroví



podkroví



schodiště



pohled na RD



sklad vedle RD



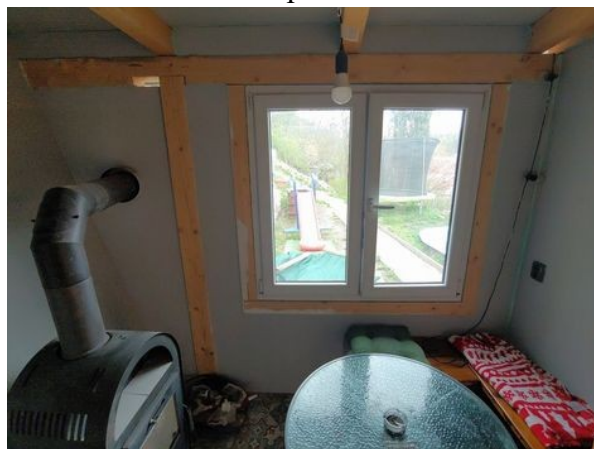
pohled na RD



sklad před RD



sklad před RD



sklad před RD



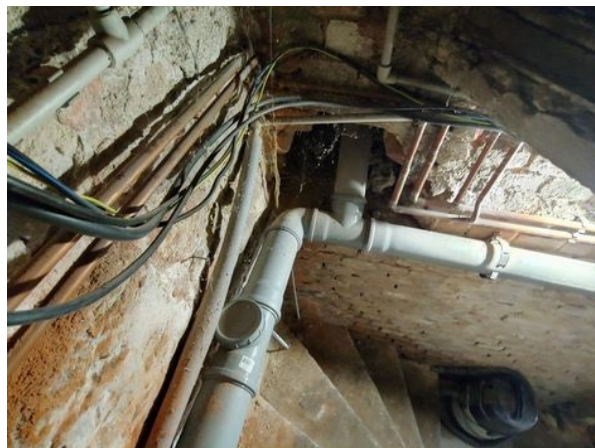
sklad před RD



sklad před RD



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



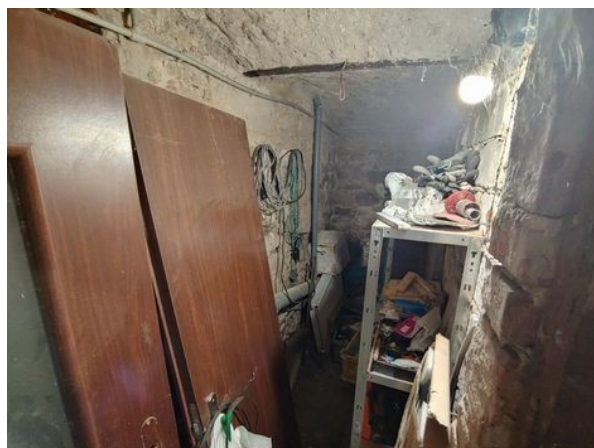
1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



foto pořízená znalcem



foto pořízená znalcem



foto pořízená znalcem



foto pořízená znalcem



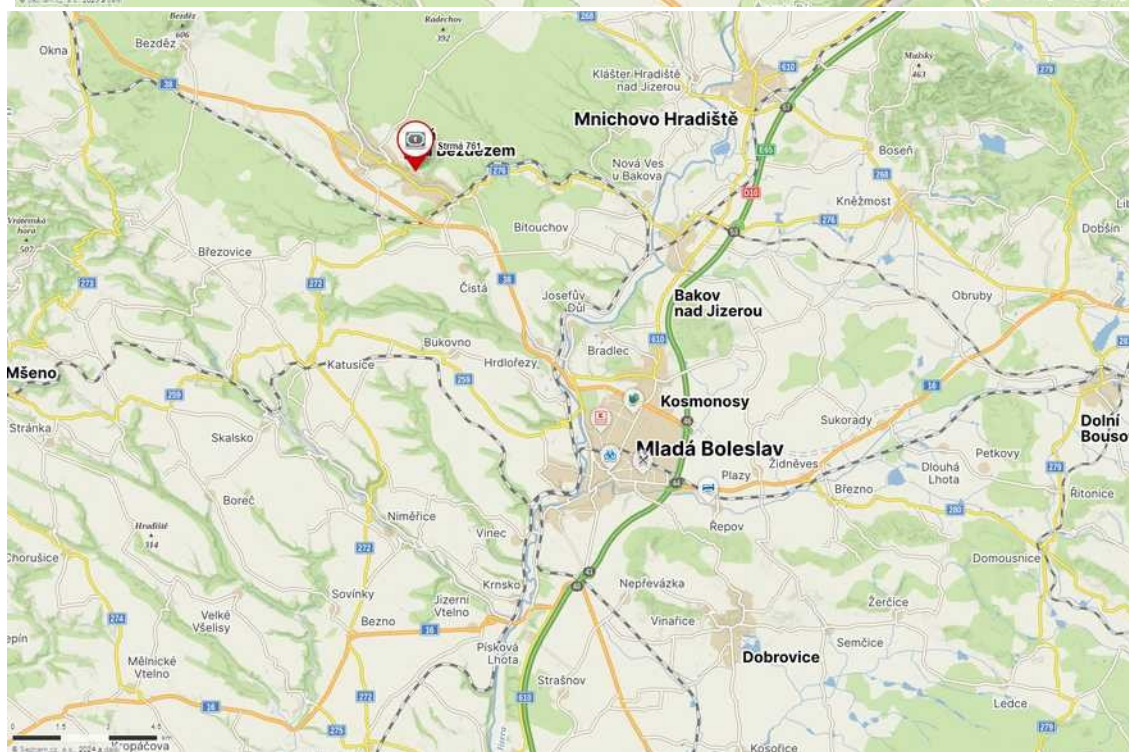
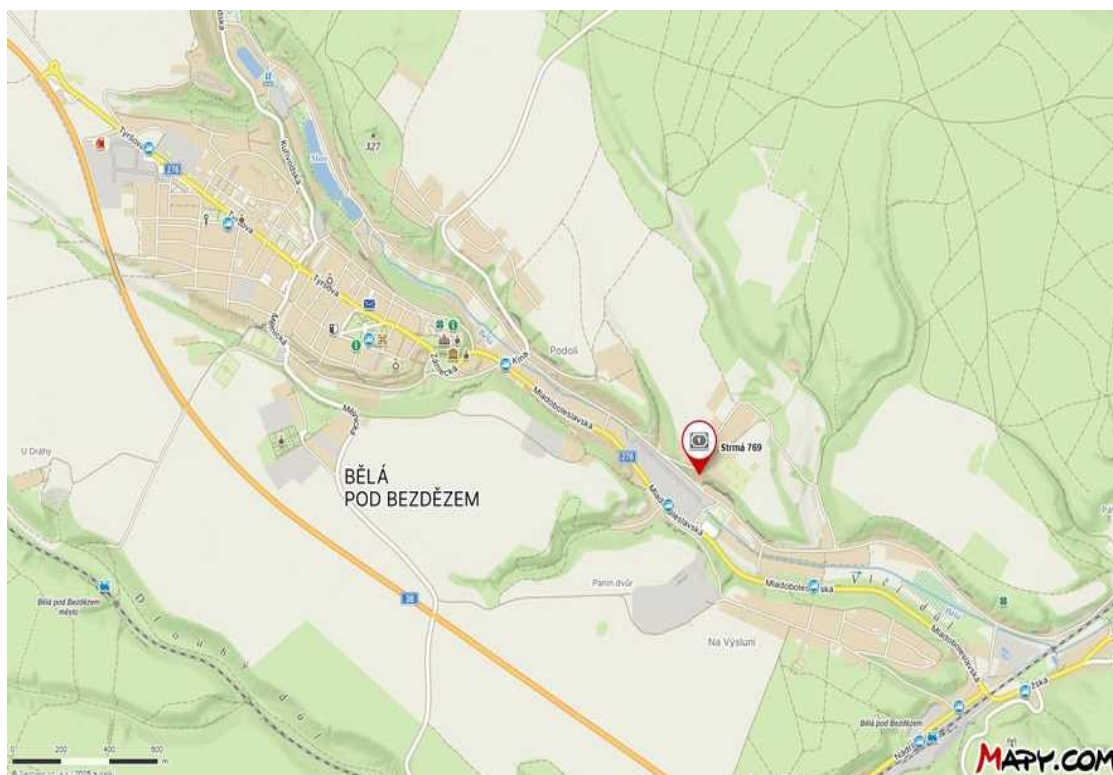
foto pořízená znalcem



foto pořízená znalcem



foto pořízená znalcem







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2025 09:55:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem
Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem List vlastnictví: 1299
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno 07729090		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 671/2	65	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bělá pod Bezdězem, č.p. 769, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 671/2				
411/14	1253	trvalý travní porost		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní č. 2022051201 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2023 15:41:46. Zápis proveden dne 07.08.2023.

V-5472/2023-207

Pro: SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 07729090

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
411/14	53101	1253

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.01.2025 10:06:28

Poučení: 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 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mladá Boleslav
Obec - část obce: Bělá pod Bezdězem - Bělá pod Bezdězem

Ulice, č.p./č.o.: Strmá 769
PSČ: 29421

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -708400 Y: -1001708

Souřadnice GPS: N: 50°29'48,61" E: 14°49'20,45"

Kód adresy: 18864341 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní 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 RÚIAN

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



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 6.12.2006, č.j. Spr. 4032/2006, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5/2024.

V Mnichově Hradišti 17.07.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Václav Štýbler
Komenského 796
295 01 Mnichovo Hradiště