

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

ČÍSLO POLOŽKY:	51499/2026
ZNALC:	Ing. Karel Schwarz Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 IČO: 69013519
ZADAVATEL:	Mgr. Tomáš Pospíchal Soudní exekutor Exekutorský úřad Nymburk 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
ČÍSLO JEDNACÍ:	070 Ex 292/26-14
PŘEDMĚT:	Rodinný dům č.p. 12 Bošín
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
OZNAČENÍ:	60/2026
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí
PROHLÍDKA PROVEDENA DNE:	4.6.2026
DATUM:	25.6.2026
POČET STRAN:	14
SEZNAM PŘÍLOH:	Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 2 - katastrální mapa Příloha č. 3 - mapa oblasti Příloha č. 4 - fotodokumentace

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 12 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 75 a parc. č. 154 v katastrálním území Bošín, obec Křinec, okres Nymburk.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, Octopuspro.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 12 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 75 a parc. č. 154 v katastrálním území Bošín, obec Křinec, okres Nymburk.

Adresa předmětu ocenění: Bošín č.p. 12, 289 33 Křinec

Kraj: Středočeský

Okres: Nymburk

Obec: Křinec

Katastrální území: Bošín

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno 4.6.2026. Vlastník nemovitosti se prohlídky zúčastnil.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo, LV č. 547

Havelka Radek, Kostomlátecká 200, Drahelice, 28802 Nymburk 3/8

Havlíková Jaroslava, Bošín 62, 28933 Křinec 5/

.Specifikace podle LV č. 547			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
St. 75	519	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 12 rod. dům
154	2221		
Celkem	2740		

4. Dokumentace a skutečnost

Byla poskytnuta částečná dokumentace.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 12 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 75 a parc. č. 154 v katastrálním území Bošín, obec Křinec, okres Nymburk.

Bošín je vesnice v okrese Nymburk, chráněná jako památková rezervace od roku 1995. První zmínka pochází z roku 1352. Zaujme dvěma kostely v těsné blízkosti – katolickým kostelem

Nanebevzetí Panny Marie a evangelickým kostelem Českobratrské církve evangelické. Nachází se 2 km severozápadně od Křince.

Rodinný dům č.p. 12 se nachází na okraji obce Bošín, ve směru na Křinec. Dům je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, umístěný na rovinatém pozemku. V domě se nachází dvě bytové jednotky 2+1. Základy domu jsou betonové, izolované, zdivo smíšené, stropy s rovným podhledem, střecha kombinovaná, krytina pálená tašková, oplechování pozink. plechem, vnější omítky strukturované, okna dřevěná špaletová, vnitřní omítky štukové, schodiště je betonové s dřevěným obkladem, dveře plně prosklené do obložkových zárubní, podlahy dřevěné a betonové s keramickou dlažbou a PVC. Kuchyně jsou vybaveny kuch. linkou ss. spotřebiči, koupelny jsou standardně vybaveny. Vytápění domu a ohřev TUV je ekotlem na tuhá paliva. Do domu je přivedeno elektro, vodovod a kanalizace. Přístup do domu je z veřejné komunikace. Dům je v zanedbaném stavu s nutnou rekonstrukcí.

Dispozice:

1.PP: sklad, technická místnost, sklep, dílna,

1.NP: zádveří, hala, schodiště, chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, pokoj

2.NP: chodba, kuchyně, koupelna s WC, 2 x pokoj

Vedlejší stavby: hospodářské stavení (dílna), studna

Příslušenství domu tvoří zpevněné plochy, pergola a oplocení.

Výměry pro ocenění:

Rodinný dům č.p. 12

Zastavěná plocha: 111,50 m²

Užitná podlahová plocha: 178,40 m²

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 4.6.2026 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení ceny nemovitosti

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.:

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.“

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou nákladů (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejprímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby pozitivních matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

Analýza ocenění

1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2025, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro oceňovaný rodinný dům: 30 000,-Kč/m²

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti č.p. 12. Užitná plocha obytná: 178,40 m ² Reprodukční hodnota: 178,40 x 30 000 = 5 352 000,- Kč. Opotřebení 50%: 2 676 000,- Kč Zaokrouhleno: 2 676 000,- Kč	

Dílna Zastavěná plocha 38,50 m² Užitná plocha 32,70 m²

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti. Užitná plocha obytná: 32,70 m ² Reprodukční hodnota: 32,70 x 25 000 = 817 500,- Kč. Opotřebení 50 %: 408 750,- Kč Zaokrouhleno: 409 000,- Kč	

Nákladová hodnota:

3 085 000,- Kč.

Výpočet ceny pozemků:

.Specifikace podle LV č. 547			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
Stavební pozemek	519		

Cena stavebních pozemků v obci Bošín je stanovena na 3 100,- Kč/m².

Cena pozemků	
Výpočet hodnoty pozemků Výměra: 519 m ² Cena: 519 x 3 100 = 1 608 900,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	1 609 000,- Kč.

.Specifikace podle LV č. 547			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
Zahrada	2 221		

Cena pozemků - zahrady v obci Bošín je stanovena na 400,- Kč/m².

Cena pozemků	
Výpočet hodnoty pozemků Výměra: 2 221 m ² Cena: 2 221 x 400 = 888 400,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	888 000,- Kč.

Hodnota pozemků parc. č. st. 75 a 154 je stanovena na:

2 497 000,- Kč.

Celkem nákladová hodnota a cena pozemků:

5 582 000,- Kč.

3. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které byly realizované v dané době. V našem případě se nemovitost nachází v obci Křinec - Bošín.

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti v místě nebo blízkém okolí:

	1) Prodej rodinného domu Cena: 3 370 571,- Kč Lokalita: Ke Štěpnici 381, Křinec Datum: 20.11.2025 Stavba: cihla Užitná podlahová plocha: 141 m² Způsob vytápění: ústřední LV: 955
---	--



2) Prodej rodinného domu
Cena: 3 705 015,- Kč
Lokalita: Dr. Chmelaře 46, Křinec
Datum: 20.4.202
Stavba: cihla
Užitná podlahová plocha: 120 m²
Způsob vytápění: ústřední
LV: 614



3) Prodej rodinného domu
Cena: 5 417 292,- Kč
Lokalita: Hrubý Jeseník 7
Datum: 16.3.2026
Stavba: cihla
Užitná podlahová plocha: 208 m²
Způsob vytápění: ústřední
LV: 469

Metodika ocenění:

1. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem cen velikosti, polohy a stavebně technického stavu nemovitosti.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
3. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovn ávací nemovi	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotkov á cena v Kč/m ²	Koeficie nt velikosti	Korekce pro polohu	Stavebn ě technick	Celkový koeficien t	Celková cena Kč za 1 m ² UP
---------------------------	-----------	---------------------------------------	--	-----------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	--

tost			UP			ý stav		
1	11 800 000	99	23 904	0,99	0,99	0,99	0,97	23 187,- Kč
2	9 990 000	99	30 875	0,99	0,99	0,98	0,96	29 640,- Kč
3	23 000 000	172	26 044	1,00	0,98	0,99	0,97	25 263,- Kč
							Celkem	78 090,- Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (78 090 : 3 =)	26 030,- Kč/m2.
-------------------------------------	------------------------

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 12 včetně příslušenství a pozemků: Užitná plocha obytná: 178,40 m ² Cena: 178,40 x 108 951 = 4 643 752,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	4 644 000,- Kč.

Obvyklá cena rodinného č.p. 12 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 75 a parc. č. 154 v katastrálním území Bošín, obec Křinec, okres Nymburk určená metodou porovnávací je:

4 644 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Ocenění nákladovým způsobem

5 582 000,-Kč

2) Výsledek dle srovnávací metody

4 644 000.-Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je obvyklá cena rodinného domu č.p. 12 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 75 a parc. č. 154 v katastrálním území Bošín, obec Křinec, okres Nymburk v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

4 644 000,- Kč.

Slovy: Čtyřmilionyšestsetčtyřicetčtyřitisíc Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 25.6.2026

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 51499/2026.

V Praze dne 25.6.2026

Ing. Karel Schwarz