

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 354-031/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice:
pozemku parc. č. 668 jehož součástí je stavba bydlení Přelouč č.p. 672 a pozemků parc. č. St. 2695 jehož součástí je stavba bez čp/če, rod. rekreace a pozemku parc. č. 1252/5 včetně příslušenství (vše na LV č. 1329) a pozemku parc. č. 1453/8 včetně příslušenství (LV č. 11615)

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 83/19
- Datum místního šetření:** 5. března 2019
- Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 5. března 2019 – ke dni místního šetření
- Zvláštní požadavky objednatele:** Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3
pro LV č. 1329
Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/21
pro LV č. 11615
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 19. března 2019

Tento posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 83/19-41 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Libuše Houskové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 5. března 2019.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 1329 vyhotovený dne 15.01.2019 pro k.ú. Přelouč:

A: Vlastník:

Housková Libuše, Za Pivovarem 842, 53341 Lázně Bohdaneč

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci dle LV č. 1329 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. St. 668** - 218 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba bydlení: Přelouč č.p. 672
parc. č. 2695 – 13 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba bez čp/če
parc. č. 1454/5 - 358 m² zahrada

Stavba bydlení: Přelouč č.p. 672, na pozemku parc.č. St. 668

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Výpis z katastru nemovitostí LV 11615 vyhotovený dne 15.01.2019 pro k.ú. Přelouč:

A: Vlastník:

Housková Libuše, Za Pivovarem 842, 53341 Lázně Bohdaneč

Podíl 1/21

Ostatní vlastníci dle LV č. 11615 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. 1453/8** – 221 m² ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Přelouč z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 5. 3. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Libuše Housková nebyla přítomna, přestože si převzala zásilku s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 668 - 218 m² zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bydlení: Přelouč č.p. 672
- Stavba bydlení – Přelouč č. p. 672
- Pozemek parc. č. St. 2695 – 13 m² zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez čp/če
- Stavba rodinné rekreace bez čp/če na pozemku parc. č. St. 2695
- Pozemek parc. č. 1454/5 - 358 m² zahrada
- Venkovní úpravy na pozemcích parc. č. St. 668 a 1454/5

Nemovitosti se nacházejí v městě Přelouč v Pardubickém kraji přibližně 10 km západně od Pardubic. Jde o rodinný dům a zahradu se zděnou chatou, které jsou zapsány na jednom LV č. 1329 a pozemek – ostatní plochu – příjezdová komunikace k zahradě s chatou, která je zapsaná na LV č. 11615. Všechny nemovitosti jsou umístěny v širším centru města Přelouč (v západní části). Zahrada se zděnou chatou a příjezdovou komunikací jsou vzdáleny od rodinného domu cca 500 m severním směrem. Rodinný dům leží v ulici Jiráskova č.p. 672. Rodinný dům i zahrada s chatou leží při vedlejší veřejně užívané komunikaci. Zahrada s chatou je přístupná po vedlejší nepevněné komunikaci ve spoluvlastnictví. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	9 348
Poloha obce:	Přelouč je město v Pardubickém kraji na řece Labi západně od Pardubic.

Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Ano, supermarket
Občanská vybavenost:	Knihovna, ubyt. zařízení, restaurace, čerpací stanice, zdravotní středisko
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je nižší, než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od středu města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinný
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V garáži, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost - RD

Typ stavby	Dům samostatný, pravděpodobně nepodsklepený s 2. NP a plochou střechou
Príslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	ne
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě - RD

Skutečné připojení nebylo obhlídkou zvenčí možno zjistit, proto se jedná o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	Pravděpodobně ano

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městě Přelouč č.p. 672. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, přízemní, nepodsklepený, se sklonitou střechou bez podkroví. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města Přelouč

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Pravidelný přibližně do obdélníku
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Ano
Izolace	Pravděpodobně již nefunkční
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Pálené dvoudrážkové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Vápenocementový nástřik, štítové zdivo bez omítky
Vnější obklady	Keram. obklad
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, koncový, navazuje na něj garáž či průjezd. Čelní strana je orientována k východu, vchod do domu je z čelní strany. Za domem je malá zahrada či dvorek. Jde o dům přízemní se sklonitou střechou bez podkroví.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 dle odborného odhadu, skutečné stáří domu není známo
Zjištěné závady	- některé stavebně technické prvky jsou na hranici své technické životnosti
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	8,20	5,45	3,10	44,69	138,54
		3,00	1,80	3,10	5,40	16,74
	Celkem 1.NP				50,09	155,28

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,20	5,45		44,69	
- výška půdní nadezdívky			0,50		22,35
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		89,38
Celkem zastřešení					111,73

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	50,09	155,28
zastřešení vč. podkroví		111,73
Celkem	50,09	267,01

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18									
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ		A nepodsklepený		
Střecha							bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	2 290,00				
Koeficient využití podkroví				ppod	1,000				
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	2 290,00				
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	267,01			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,192	
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900	
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	pálené dvoudrážkové	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900	
7	Vnitřní omítky	štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
8	Fasádní omítky	vápennocemnt. Mnáštrík	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody	betonové/dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	plastová	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008	
14	Podlahy obytných místn.	PVC, ker. Dlažba	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	

16	Vytápění	kotel na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	veřejná kanalizace	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová popř. sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní		P	0,03400	100	0,03400	0,46	0,01564
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99872
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,99872
Zákl. cena upravená			ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³			5 013,25
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				89
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)					lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 338 587,88
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 338 587,88
Odpočet na opotřebení			60,00 %	O	Kč			-803 152,73
Cena po odpočtu opotřebení					Kč			535 435,15
Cena ke dni odhadu				CS	Kč			535 435,15

2.3 Příslušenství

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o oplocení, dřevěný přístřešek užívaný jako garáž, zděné vedlejší stavby, garáž či sklad a přípojky ing. Sítí.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt	Rodinný dům	
Cena		
Hlavní stavba	Kč	535 435,15
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	535 435,15
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	10,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	53 543,52

2.4 Chata zděná

Rekreační chata je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepená, přízemní se sklonitou střechou. Vstup do chaty je z východní části pozemku. Okolo chaty je neupravovaná zahrada s ovocnými stromy a s dřevěným skladem nářadí (pravděpodobně). Chata se nachází na pozemku, který je rovinatého charakteru a je oplocen. Přístupová cesta je nezpevněná ve spoluvlastnictví.

Chata má kamennou podezdívku, svislé konstrukce jsou zděné a je zastřešena sedlovou střechou. Krov je pravděpodobně dřevěný, krytina plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou pravděpodobně dřevěná zdvojená či jednoduchá, dveře vstupní dřevěné, plechové zárubně.

2.4.1 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1970 (dle odborného odhadu, přesné stáří není známo)
Provedené úpravy	-není známo
Celkový technický stav	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

2.4.2 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	4,30	3,20	3,00	13,76	41,28
	Celkem 1.NP				13,76	41,28

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	4,30	3,20		13,76	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,00		13,76
Celkem zastřešení					13,76

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	13,76	41,28
zastřešení vč. podkroví		13,76
Celkem	13,76	55,04

2.4.3 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o rekreační chatu zděnou, nepodsklepenou, se sedlovou střechou s mírným sklonem neumožňující podkroví. Podle přílohy č. 12 se jedná o **rekreační chatu typu A-I**

2.4.4 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny	Rekreační nebo zahrádkářská chata			
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18				
Chata podle § 14 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	A	zděná	nepodsklepená
Střecha			sklonitá	podkroví nezřízeno

Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								1980
Stáří		S	roků					38
Základní cena	dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 750,00
Koeficient využití podkroví		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³					1 750,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					55,04
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	-			CZ-CC 111		2,192
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zem. prací	Betonové pasy s izolací	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
2	Podezdívka	zděná, výška = 0,90 m	S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,25300	100	0,25300	1,00	0,25300
4	Stropy	dřevěné s podbitím, omítané	S	0,09400	100	0,09400	1,00	0,09400
5	Zastreš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
6	Krytiny střeš	plechová ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	vnitřní i vnější omítky štukové	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
9	Schodiště	dřevěné s podstupnicemi	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Dveře	dřevěné rámové náplňové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
14	Elektroinstalace	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
15	Rozvod vody	pravděpodobně ne	C	0,02200	100	0,02200	0,00	0,00000
16	Zdroj teplé vody	pravděpodobně ne	C	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	není	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
18	Kanalizace	není	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000
19	Záchod	suchý	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
20	Okenice	ano	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Vnitřní hyg.vybavení	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
22	Ostatní	chybí	C	0,02000	100	0,02000	0,00	0,00000
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,86984
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-					0,86984
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³					3 336,71
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1980
Stáří		S	roků					38
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					80
Opotřebení		O	%					47,50
Výchozí cena		CN	Kč					183 652,52
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					183 652,52
Odpočet na opotřebení	47,50 %	O	Kč					-87 234,95
Cena po odpočtu opotřebení			Kč					96 417,57
Cena ke dni odhadu		CS	Kč					96 417,57

2.5 Příslušenství chaty

Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy a dřevěný sklad nářadí a jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy, plotová vrata, dřevěný sklad nářadí, studna) cena je stanovena odborným odhadem jako procentuální podíl z ceny chaty.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN17		
Hlavní objekt		Chata
Cena		
Hlavní stavba	Kč	96 417,57
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	0,00
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		7,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 7,5 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	5,0 %

2.6 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 403 m² ulice K Pile, Břehy - část obce Břehy 2 037 156 Kč (1 452 Kč za m²)

Pozemek 104/5 v krásné, slunečné a klidné lokalitě pro 15 RD "Na Pile" v obci Břehy u Přelouče o rozloze 1403 m².

Jedná se o jednu z nejkrásnějších a nejklidnějších parcel v celé lokalitě !

Všechny sítě ukončeny na pozemku - kanalizace, voda, elektřina, plyn. Na jaře 2019 bude postavena nová přístupová komunikace s veřejným osvětlením.

Sítě vybudovány - plyn a elektro již zkolaudováno, kolaudace vodních děl nejpozději do 31.3.2019.

Ceny uvedeny s DPH. V roce 2019 již možnost stavět RD !

Mimo záplavové území 100-leté vody ! Vydáno potvrzení MÚ Přelouč na funkční využití pozemku ! V lokalitě není žádné regulační nařízení

- Celková cena: **2 037 156 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 452 Kč**
- Aktualizace: **11.03.2019**
- Plocha pozemku: **1403 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 865 m² Bezděkov, okres Pardubice
2 331 250 Kč (1 250 Kč za m²)

Prodej udržovaného pozemku určeného uzemním plánem ke stavbě o CP 1 865 m². Pozemek se nachází v samém středu obce Bezděkov u Pardubic. Na hranici pozemku přípojka plynu, elektřiny, vody a nově zbudovaná kanalizace. Krásné bydlení v klidné lokalitě s dobrou dostupností města Pardubic. V blízkosti autobusová zastávka, obchod, hospoda, obecní úřad.

- Celková cena: **2 331 250 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1250 Kč**
- Aktualizace: **15.02.2019**
- Plocha pozemku: **1865 m²**



Na základě realitních nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1 250 – 1 452 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **1 400 Kč/m²**, a pro příjezdovou nezpevněnou přístupovou komunikaci k chatě stanovuji jednotkovou cenu na **100 Kč/m²**. Vzhledem k faktu, že chata s pozemkem je dle platného územního plánu zahrnuta v území pro výstavbu rodinných domů, jsou pozemky též stavební a jejich jednotková cena je tedy také **1 400 Kč/m²**.

LV 1329

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 668	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	218	1 400,00	305 200,00
St. 2695	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod chatou	13	1 400,00	18 200,00
1454/5	zahrada	zahrada kolem chaty	358	1 400,00	501 200,00
Celkem parcely			589		824 600,00

LV 11615

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1453/8	ostatní plocha	přístupová komunikace k chatě ve spoluvlastnictví	221	100,00	22 100,00
Celkem parcely			221		22 100,00

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.7.1 Rodinný dům

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 672	535 435,15
Venkovní úpravy	53 543,52
<i>Stavby celkem</i>	588 978,67
<i>Pozemek:</i>	
St. 668	305 200,00
Celkem	947 722,19
Celkem po zaokrouhlení	947 720,00

2.7.2 Chata

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
chata	96 417,57
Venkovní úpravy	3 374,61
<i>Stavby celkem</i>	99 792,18
<i>Pozemek:</i>	
St. 2695	18 200,00
1454/5	501 200,00
Celkem	622 566,79
Celkem po zaokrouhlení	622 570,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním – rodinný dům

Ocenění nemovitostí je provedeno 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 multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejků nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 03/2019.

3.1 Cenové porovnání- rodinný dům

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 83 m², pozemek 2 215 m² Sovolusky - část obce Sovolusky, okres Pardubice

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu (zemědělské usedlosti) o celkové výměře 2 215 m², tato usedlost se nachází ve velmi klidné lokalitě obce Sovolusky u Přelouče. Na pozemku se nachází stodola, chlév, garáž a v neposlední řadě obytná část dispozičně řešená jako 3+1 o užitné ploše 83 m². Nemovitost je v zachovalém stavu a je ideální k rekonstrukci podle vlastní představy. Rodinný dům je napojen na elektřinu, voda je z vlastní studny (obecní přípojka s vodoměrem je již připravena na napojení), odpady napojeny na obecní kanalizaci. Topení ústřední plynové. Na nádvoří o velikosti 438 m², navazuje přes stodolu zahrada s vodní struhou o velikosti 1 777 m², kterou lze využít jako pastvinu. Díky své poloze a zázemí, je zde možné vykonávat jakoukoliv podnikatelskou činnost. V obci je obchod s potravinami a dobrá autobusová doprava. V okolí jsou lesy, louky.

Celková cena: 1 690 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 11.03.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 83 m²

Plocha pozemku: 2215 m²



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 628 m² Selmice - část obce Selmice, okres Pardubice

1 690 000 Kč

Nabízíme k prodeji zděný dům 3+kk v původním, ale velmi zachovalém stavu s možností půdní vestavby, samostatně stojící garáž v obci Selmice, vzdálené cca 25 km od Pardubic, 19 km od Kolína a nedalekých Kladrub nad Labem (5 km). Dispozice domu: 1.NP. - obyvatelná kuchyň, pokoj, ložnice, chodba, koupelna, suché WC, 2.NP. – podkroví. Rodinný dům je součástí pozemku o celkové výměře včetně zastavěné plochy 628m² a je napojen na inženýrské sítě (dešťová kanalizace, elektřina, plyn). V současné době je v jednání napojení na veřejný vodovod. Na pozemku jsou vybudovány dvě studny (jedna kopaná, druhá vrtaná). Vytápění domu je možné kamny na tuhá paliva nebo vafkami (plyn). Ohřev vody je přes elektrický bojler. Do obce je zajištěna autobusová doprava. Volný ihned po zaplacení

Celková cena: 1 690 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 11.3.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový
 Užitná plocha: 100 m²
 Plocha pozemku: 628 m²



Prodej rodinného domu 101 m², pozemek 339 m² Semtěš - část obce Semtěš, okres Kutná Hora

Prodej rodinného domu o dispozici 3+1 v obci Semtěš. Dům je v původním udržovaném stavu, je zde zavedena elektřina, plyn, kanalizace a voda z vlastní studny. K domu patří garáž, kůlna a půda v dobrém stavu, vhodná k vestavbě obytného podkroví. Na udržované zahradě se nachází sklep na ovoce a zeleninu. Dobrá dostupnost do Čáslavi, Přelouče, Heřmanova Městce, Chrudimi a Pardubic. Koupi je možné financovat hypotečním úvěrem, s jeho vyřízením Vám pomůžeme. Více informací Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři.

Celková cena: 1 060 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 11.03.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 101 m²

Plocha pozemku: 339 m²



Prodej rodinného domu 72 m², pozemek 903 m² ulice Pardubická, Choltice - část obce Choltice

Nabízíme vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení rodinný dům 2+1, který se nachází při ulici Pardubická 106, obec Choltice, okres Pardubice, Pardubický kraj, Česko.

Jedná se o stavbu rodinného domu na pozemku p.č. st. 151, součástí je stavba Choltice čp. 106, bydlení, pozemky p.č. 71/1, p.č. 71/2, dále spoluvlastnický podíl 3/4 na pozemku p.č. 68/3 to vše v k.ú. Choltice.

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou se štítem. Podkroví není využito. Se sousedním objektem tvoří dvojdomek.

Základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce ze zdiva tl. 45 až 60 cm, stropy s rovným podhledem, krov sedlový, krytina z pálených tašek, klempířské

konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová, vnitřní obklady v běžném rozsahu, schody betonové, dveře plné, okna dřevěná rámová, podlahy betonové s s PVC a textilním povrchem, teracové a z keramické dlažby, topení lokální kamny na tuhá paliva a kamny na zemní plyn, elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, zdrojem teplé vody elektrický bojler, rozvod plynu pouze ke kamnům, v kuchyni elektrický sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří sprchový kout a WC. Podle sdělení vlastníka pochází objekt z 50-tých let minulého století. Údržba je zanedbaná, ve štítovém zdivu jsou výrazné trhliny (dům je postaven ve výrazném svahu). Příslušenství tvoří zděný dvoupodlažní objekt využívaný jako domácí dílna a sklad.

Celková cena: 930 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 28.12.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 72 m²

Plocha pozemku: 903 m²



Stanovení porovnávací ceny pro RD Přelouč č.p. 672

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Přelouč	cca 40	ano	218	RD 1. Np, sklonitá střecha, bez podkrovní, malý pozemek, garáž vedle domu. Pravděpodobně zane
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Sovolusky	83	ano	2215	Bývalá zemědělská usedlost k rekonstrukci, velké příslušenství a zahrada.
2	Selmice	100	ano	628	RD v zachovalém stavu, suché WC, minimální příslušenství
3	Choltice	72	ne	903	RD v zanedbaném stavu, mini mální příslušenství, pozemek ve svahu
4	Semteš	101	ne	339	RD v původním udržovaném stavu, bez garáže, na ztuhadř sklep, vlastní studna

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukc na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušen ství	K4 stav a vyba- vení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 690 000	0,90	1 521 000	0,95	1,15	1,15	1,05	1,15	1,05	1,59	956 604
2	1 690 000	0,90	1 521 000	0,95	1,25	1,10	1,10	1,05	1,05	1,58	962 658
3	930 000	0,90	837 000	0,95	1,05	0,95	0,95	1,05	1,05	0,99	845 455
4	1 060 000	0,90	954 000	0,95	1,20	0,95	1,00	1,05	1,05	1,19	801 681
Celkem průměr										Kč	891 600

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí

3.2 Cenové porovnání - chata

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej chaty 40 m², pozemek 1 013 m² ulice V Chaloupkách, Pardubice - část obce Staré Čívce

Prodej zahrady se dvěma menšími chatkami. Zděná chatka má jednu obytnou místnost a koupelnu s umyvadlem a vanou. Je zde přivedena voda z vrtané studny, topení je krbovými kamny a také elektrickým přímotopem. Druhá chatka je dřevěná, podsklepená. V dosahu je veřejný vodovod, kanalizace a plyn.

Celková cena: 1 600 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 15.03.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 40 m²

Plocha pozemku: 1013 m²



Prodej zahrady 1 198 m² Choltice - část obce Choltice, okres Pardubice

Hledáte klidné místo na odpočinek? Nedaří se Vám najít nic, co by splňovalo Vaše představy? Možná právě tyto řádky budou právě pro Vás. V obci Choltice, nedaleko krásného města Pardubice, se nachází pozemek o rozloze 1.198 m². Společně s chatkou, která je na tomto pozemku umístěna, se jedná o pěkné a klidné místo určené k relaxaci a načerpání energie do dalších pracovních dnů. Na zahradě dále nalezneme kůlnu, která poslouží k uskladnění kol, sekačky, či jakéhokoliv dalšího náradí. Na každé správné zahradě by neměly chybět ovocné stromy, které tu samozřejmě máme. Přijďte se se mnou na toto krásné místo podívat.

Celková cena: 500 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:05.03.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Plocha pozemku:1198 m²



Prodej zahrady 1 861 m²Semtěš - část obce Semtěš, okres Kutná Hora

Dovolujeme si Vám nabídnout pozemek o velikosti 1 861 m² v obci Semtěš okr. Kutná Hora. Pozemek je mírně svažitý. Na pozemku je umístěna vlastní studna, na pozemek je přivedena elektřina. Velmi klidné místo vhodné k rekreaci i bydlení. Velmi dobrá dostupnost do Kutné Hory a Čáslavi.

Celková cena: 650 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:12.03.2019

Stavba: dřevěná maringotka

Stav objektu: Dobrý

Plocha pozemku:339 m²



Prodej chaty 16 m², pozemek 393 m²ulice generála Svobody, Pardubice - část obce Rosice

Prodám chatku se zavedenou zahradou, s bazénem v zahrádkářské kolonii

Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:11.03.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Plocha pozemku:393 m²



Stanovení porovnávací ceny pro Chata Přelouč

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost m ²	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Přelouč	cca 14m ²	598	Zděná chata, nepodsklepená, neudržovaná zahrada rovinatého charakteru, sřevěná kůlna jako příslušenství
(1)	(2)	1	(5)	(6)
1	Staré Čívce	40	1013	zděná chata, s pívodem vody, studna na pozemku, topení krbovými kamny, další dvě chatky na pozemku
2	Choltice	20	1198	Zahrada s chatou kousek od Pardubic, chata dřevěná, elektro, vodovod a vytápění
3	Semteš	10	1861	Pozemek s maringotkou, voda a elektřina
4	Rosice	16	393	Udržovaná chata s bazénem v zahrádkářské kolonii

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 600 000	0,95	1 520 000	1,10	1,30	1,10	1,25	1,15	1,00	2,26	672 566
2	500 000	0,95	475 000	0,85	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	0,94	505 319
3	650 000	0,95	617 500	0,90	1,00	1,05	1,00	1,20	1,00	1,13	546 460
4	690 000	0,95	655 500	0,95	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,10	595 909
Celkem průměr										Kč	580 064

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s

4. Práva a závady

Povinní nesdělili, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1329 a 11615 v části B1 je uvedeno věcné břemeno chůze za účelem přístupu ke studni, povinnost k parcele č. 1453/1 a 1453/7, které však nijak neovlivňuje obvyklou cenu, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Přelouč č. p. 679 LV 1329

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	947 720,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	891 600,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	890 000,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/3	296 667,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 dle odhadu znalce	237 300,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: osmsetdevadesát tisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: dvě stě třicet sedm tisíc třístakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 296 667,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

Stavba rodinné rekreace bez čp/če, LV 1329

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	622 570,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	580 064,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	580 000,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/3	193 334,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 dle odhadu znalce	154 700,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pět set osmdesát tisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: tři set padesát čtyři tisíc sedm set korunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 193 334,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

Pozemek parc. č. 1453/8, LV 11615

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	22 100,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	22 100,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/21	1 052,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/21 dle odhadu znalce	630,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedm set sedm desát tisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/21 - slovy: tři sta osmdesát pět tisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/21 (tj. 1 052,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

Celková rekapitulace

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 RD Přelouč dle odhadu znalce	237 300,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 stavba rodinné rekreace dle odhadu znalce	154 700,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/21 pozemku parc. č. 1453/8 dle odhadu znalce	630,00 Kč
Celkem	392 630,00 Kč

obvyklá cena - slovy: třístadevadesátdvatisícšestsetřicettisíckorunčeských

V Brně dne 19. března 2019

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 354-031/2019.

V Brně dne 19. března 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti
 Výpis z katastru nemovitostí LV 1329
 Výpis z katastru nemovitostí LV 11615
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z katastrální mapy s fotomapou
 Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti**Rodinný dům****Chata****Přístupová komunikace LV 11615**

Výpis z katastru nemovitostí LV 1329

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 18:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 83/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

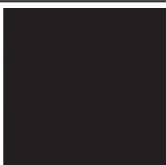
Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575500 Přelouč

Kat.území: 734560 Přelouč

List vlastnictví: 1329

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Housková Libuše, Za Pivovarem 842, 53341 Lázně Bohdaneč		1/3
Nepovím Radek, Edvarda Beneše 1635, 53501 Přelouč		1/6
Nepovím Zdeněk, Polská 170, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice		1/6
Procházka Jaroslav, Jiráskova 672, 53501 Přelouč		1/3

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 668	218	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přelouč, č.p. 672, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 668				
St. 2695	13	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2695				
1454/5	358	zahraza		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze
za účelem přístupu ke studni v rozsahu dle geometrického plánu č. 1310-232/2003
Oprávnění pro
Parcela: 1454/5
Povinnost k
Parcela: 1453/1
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2005.
V-4619/2005-606
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno chůze
za účelem přístupu ke studni v rozsahu dle geometrického plánu č. 1348-120/2004
Oprávnění pro
Parcela: 1454/5
Povinnost k
Parcela: 1453/7
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2005.
V-4619/2005-606
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí LV 11615

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 18:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 83/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575500 Přelouč

Kat.území: 734560 Přelouč

List vlastnictví: 11615

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chlumecký Václav, Smetanova 1034, 53501 Přelouč		1/14
SJM Dostálek Jaroslav a Dostálková Jaroslava, č.p. 118, 54341 Dolní Lánov		1/7
Formanová Darina, Smetanova 1034, 53501 Přelouč		1/14
Frèdeová Drahomila, K. Čapka 1018, 53501 Přelouč		1/7
Housková Libuše, Za Pivovarem 842, 53341 Lázně Bohdaneč		1/21
SJM Hývl Jiří a Hývlová Martina, Spojovací 1439, 53501 Přelouč		1/7
Minaříková Tereza, Na Krétě 428, 53501 Přelouč		1/7
Nepovím Radek, Edvarda Beneše 1635, 53501 Přelouč		1/42
Nepovím Zdeněk, Polská 170, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice		1/42
Procházka Jaroslav, Jiráskova 672, 53501 Přelouč		1/21
Székely Tomáš Ing., Pardubická 91, 53501 Přelouč		1/7

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1453/8	221	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 13.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2004.

Pro: Hývl Jiří a Hývlová Martina, Spojovací 1439, 53501 Přelouč V-9747/2004-606
RČ/IČO: 721118/3342
715818/4825

- o Smlouva kupní ze dne 24.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2005.

Pro: Frèdeová Drahomila, K. Čapka 1018, 53501 Přelouč V-597/2005-606
RČ/IČO: 365620/025

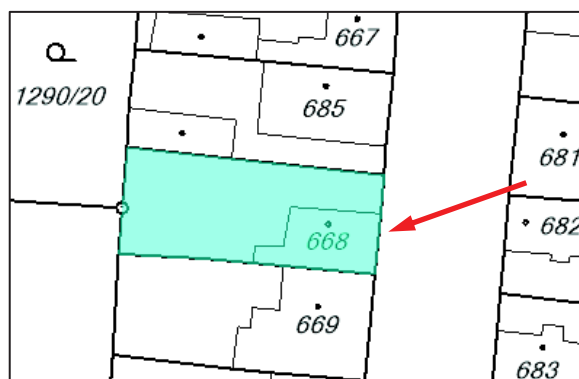
- o Smlouva kupní ze dne 28.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2005.

Pro: Dostálek Jaroslav a Dostálková Jaroslava, č.p. 118, 54341 Dolní Lánov V-1182/2005-606
RČ/IČO: 460418/041
455530/135

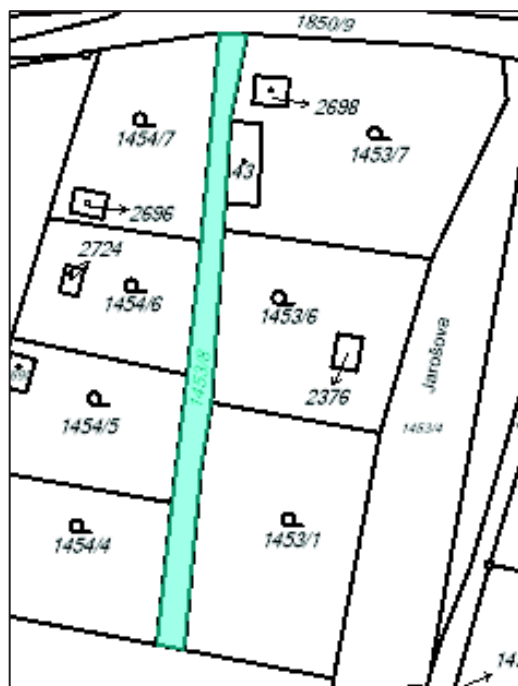
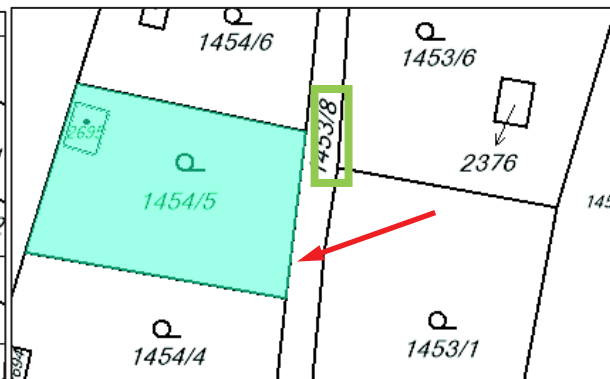
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Přelouč

RD



Chata



Mapa oblasti

