

# ZNALECKÝ POSUDEK

. 620/01/2019

O cen pozemku st. 14 se sou ástí stavby RD p. 17 a hospodá ské ásti, studny, zast ešeného odpo ívadla, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porost v k.ú. a obci Zájezdec.



**Objednavatel znaleckého posudku:** AKNT, v.o.s., Insolven ní správce Mgr. Narcis Tomášek  
U Starého Mostu 111/4  
40502 D ín III-Staré M sto

## Ú el znaleckého posudku:

Zjišt ní obvyklé ceny nemovitosti pro pot ebu insolven ního ízení . KSPA 60 INS 19147/2018 u KS HK pobo ka Pardubice.

**Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb. a . 225/2017 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb. a . 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11.01.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Ivo Pudil  
Na V trníku 1207  
537 05 Chrudim IV

Po et stran: 24 v etn titulního listu a stran p íloh. Objednavateli se p edává v 1 vyhotovení.

V Chrudimi 20.01.2019

Vyhotovení: 1

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

**Stanovit cenu nemovité v ci se všemi jejími sou částmi a jejich příslušenství,** vymezených v požadavku insolvenčního správce Mgr. Narcise Tomáška spisová značka KSPA 60 INS 19147/2018 v KS HK pobočka Pardubice, jako cenu obvyklou, a to: **majetku výhradního**

- pozemku st. 14 se součástí stavby RD p. 17 a hospodářské části, studna, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porostů v k.ú. a obci Zájedec, zapsané v LV . 380 vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemku St. 14 se součástí RD p. 17 a stodoly s příslušenství, studny, zastřešeného odpovídavla, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porostů v k.ú. a obci Zájedec.

Adresa předmětu ocenění: Zájedec  
538 51 Zájedec

LV: 380  
Kraj: Pardubický  
Okres: Chrudim  
Obec: Zájedec  
Katastrální území: Zájedec  
Počet obyvatel: 119

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 840,00 \text{ K /m}^2$

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V 0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV 0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km v etn	IV 1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I 1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III 0,90
O6. Obanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI 0,80

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 257,00 \text{ K /m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.01.2019 za přítomnosti pana Voženílka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- požadavek kanceláře AKNT, v.o.s. Dřín III insolvenčního správce Mgr. Narcise Tomáška prostřednictvím asistentky P. Tobolkové
- spis KSPA 60 INS 19147/2018 u KS HK pobočka Pardubice
- výpis z katastru nemovitostí LV . 380 KN PCE ze dne 10.01.2019

- kopie katastrální mapy KN PCE ze dne 10.01.2019
- údaje zjištěné na místě šetření a od majitele
- zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálních změnách
- informace od OU obce a stavebního úřadu
- údaje zjištěné z databází veřejných a znalce
- odborné literatury pro znalce
- dle požadavku objednatele oceněno k aktuálnímu datu

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Nemovitosti uvedené v LV č. 380 v k.ú. Zájezdec ze dne 10.01.2019 jsou **vlastněny výhradně** :  
1/1 Voženílek Adam, p. 17, 53851 Zájezdec.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace nebyla předložena, STU Chrást pí. Nováková tel. 720 963 055 odpovídající dokumentaci k RD nemají, byla zhotovena zjednodušená dokumentace pro účely ocenění znalcem. Při místním šetření majitel sdělil další informace (není p. vodní vlastník), nemovitost byla zpřístupněna. Dlužník nesdělil další omezení spojená s nemovitostmi, než ty které jsou uvedeny KN na LV, žádná další práva, závazky, vcná břemena, výmky, pachtovní i předkupní práva k nemovitosti nebyly zjištěny. Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno před zjištěných při místním šetření nemovitosti, dokumentace od KN, další ných informací od stavebního úřadu a úřadu obce, majitele, z veřejně dostupných informací.

## **7. Celkový popis nemovitě v cí**

LV č. 380: jedná se o dva stavební pozemky se stavbou RD a navazující hospodářskou částí - stodolou, dvěma navazujícími přístěšky na stodolu, pozemky se stavbami jsou v JFC, studnou, samostatnou menší stavbou „zastřešeného odpočívadla“, veřejných úprav a trvalých porostů, v obci Zájezdec, okr. Chrudim, přístupné z místní silniční komunikace. Na stavebním pozemku je omezení vcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch souseda.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. RD p.17 - § 35
2. Hospodářská část - stodola § 16
3. Přístěšky u stodoly - § 16
4. Studna - § 19
5. Zastřešené odpočívadlo - § 16
6. Pozemky LV 380 - § 4
7. Trvalé porosty - § 47

### **Vcná břemena váznoucí na majetku**

1. Vcné břemeno chůze a jízdy

## **B. 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 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

<b>Název znaku</b>	<b>.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km v etn	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých v cmi vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou č. 1 p. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel v etn

<b>Název znaku</b>	<b>.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Obecná vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě v cí není dostupná žádná obecná vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přístup po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,959}$$

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1.1 p. 10 a 11.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

### **1. RD p.17 - § 35**

Majitel stavbu zpřístupnil, předložil velmi zjednodušenou stavební dokumentaci (př. dorys 1.NP), ocenění provedeno podle skutečnosti změn v době šetření. Předmětem ocenění jsou pozemky se součástí staveb, v KN evidované jako stavba k trvalému obývání - RD p. 17, z místního šetření a ve stejných informacích zjištěno, jedná se o stavbu RD s navazující hospodářskou částí, se dvěma stavebními pozemky, studnou, venkovními úpravami, trvalými porosty a takto jsou i oceněny.

Stavba a stav: informace o stavbě STU Chrást ani majitel nesdělil, stavba je odhadnuta cca př. vodní př. dorys stavby stavba cca 90 let (stavba RD zděná cihelná s minimem kamenného př. vodního zdiva, během životnosti stavební upravováno do současné podoby, nejstarší stavební úpravy př. vodní stavby jsou odhadovány v průběhu minulého století, z předložené dokumentace zjištěno: plánovány v této úpravě uvnitř, stavebním úřadem potvrzena výměna na okna v ložnici, nevyužito plánované dokumentace k těmto stavebním úpravám v roce 2001, př. stavba byl komín typu Schindel a kotelná vestavná do hospodářské části, rozvody ústředního vytápění s otopnými plechovými tělesy a plynovým kotlem v roce 2001, další kolaudace HUP a rozvodu plynu pro kotelnu z roku 2002 doloženo stavebním úřadem, se šetření je dále patrná výměna nové střešní krytiny, výměna oken a dveří, provedení sádkartonových stropů, naopak vnější omítka u vchodu je z části oklepaná, ve zdivu vně i uvnitř slabé trhliny - jejich vznik je odhadován nesourodým materiálem a poklesem zatížení základové spáry, kvalita provedených stavebních úprav převážně nižší (výše svépomoci).

Stav vychází ze stavby, v posledních několika desítkách let provedeny stavební úpravy (výše

doložené dle předložené dokumentace, dále uvnitř provedeno zakrytí strop sádrokartony, obložky s dvanácti, nová okna plastová, dveře nové dřevěné s izolací rámečky, apod., v části stavby aktuálně plně nezprovozněná kuchyň - malá oprava vodovodního rozvodu, aktuálně není stavba souvisle trvale obývána, ve zdivu stavby nalezeny místy slabé trhlinky uvnitř a vně, stav uvnitř i uvnitř odhadováno provedení menších dílčích stavebních úprav pro standardní trvalé obývání.

Dispozice stavby: 1.NP - vstup přes zádveř, chodba v tš, 4 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba do zahrady, kotelná vestavná do hospodářské části, dispozice ádov odpovídá 1+4 (kuchyň s navazujícím pokojem, z nich vstup do pracovny, další dva samostatné pokoje), rozlehlá chodba se sociálním zázemím a kotelnou, podlažní žebříkem z hospodářské části.

Materiálův dle informací vlastníka i šetření je RD zděný cihelný na CP (v menší části vidět plynová kamenná zdivo). Odhadováno - založení stavby je zřejmě na betonových i kamenných pasech, krov dřevěný, krytina taška, klempířské konstrukce měděné novější, omítky vně vápenné a vápenocementové (místy oklepané kvůli větší zemi vlhkosti), uvnitř štukové, stropy zakryty sádrokartonem, podlahy odhadem betonové s krytinou plastová PVC starší, v sociálním zázemí keramické starší, vytápění ústřední novější, kotel plynový novější, v jednom pokoji krbová kamna na plyn, nová, inženýrské sítě - proveden plyn s rozvodem v RD, elektro ze sloupu, kanalizace do jádu, voda z jádu, v zahradě studna plynová vodní stará upravena.

Cena RD zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav (připojka elektro, vody, kanalizace, připojka plynu, HUP, plot pletivo drátěné ve dvorní části, plot dřevěný laťový s podezdívkou a sloupky v uliční části, vrátka, dvoje vrata, zpevněné plochy - betonové zatravnovací tvárnice, obrubníky, zpevněné plochy z kamene - kačírku, bet. dlažba, základy skleníku).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha . 24):	1 386,- Kč /m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:  $(10 \cdot 16,4) + (4 \cdot 2) = 172,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	172,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	$(10 \cdot 16,4 \cdot 4,8) + (4 \cdot 2 \cdot 2)$	=	803,20 m <sup>3</sup>
Poda:	$(10 \cdot 3,6 \cdot 0,5 \cdot 16,4) - (1 \cdot 1 \cdot 0,5 \cdot 1 \cdot 0,33)$	=	295,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 098,24 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 172,00 m<sup>2</sup>

Zastav ná plocha všech podlaží: ZP = 172,00 m<sup>2</sup>  
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku		V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou stěchou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - odhad	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - odhad	III	0,00
7. Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jině neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavební - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,597}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,959}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,386,- \text{ K/m}^3 * 0,597 = 827,44 \text{ K/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,098,24 \text{ m}^3 * 827,44 \text{ K/m}^3 * 1,000 * 0,959 = 871\,469,87 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{871\,469,87 \text{ K}}$$

### 2. Hospodářská část - stodola § 16

Na pozemku st. 14 navazuje v podélném směru na stavbu RD stavba přivodní stodoly, velikostí ZP do 100 m<sup>2</sup>, je oceněna jako stavba vedlejší. Ve stavbě stodoly je nyní vestavěna kotelna k RD, materiál obvodové nosné zdivo je zděné cihelné pevné, dvoje vrata dřevěná, vnitřní nosný systém doplněn zděnými sloupy, v části strop z různých materiálů - ocel. nosníky s hurdami, podlaha novější ze zámkové dlažby, krov přivodní dřevěný s novou krytinou, klempířské konstrukce měděné.

Stavební dokumentace nebyla předložena, jedná se o p vodní stavbu stodoly, informace o stá í nezjišt na, stá í je odhadováno cca jako p vodní stavby RD 90 let, další životnost stavby je odhadována cca 20 let. Navazující dva p íst ešky jsou ocen ny samostatn .

### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zd ná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

### Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastav ná plocha
1.NP - p dorys kotelny	5,00 $(10*9)-(4*2) =$	82,00 m <sup>2</sup> 82,00 m <sup>2</sup>

### Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
1.NP-kotelna	$(10*9*5)-(4*2*2)+(10*4*0,5*9)$	=	614,00 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.NP-kotelna	NP	614,00 m <sup>3</sup>
Obestav ný prostor - celkem:		614,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové st ny	zd né do tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	ocelové I nosí e s cihelnou klenbou	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov	d ev ný neumož ující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempí ské práce	m d ný plech	N	100
7. Úprava povrch	vápenná omítka	S	50
7. Úprava povrch	chybí	C	50
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	chybí	C	100



10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100
13. Vrata	d ev ná	A	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	50	1,00	9,90
3. Stropy	C	19,80	50	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	N	1,70	100	1,54	2,62
7. Úprava povrch	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrch	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
13. Vrata	A	0,76	100	1,00	0,76

cenový podíl předané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$

$10\,000,00 / (614,00 * 1\,250,- * 0,8000 * 2,1420) = 0,76$

Součet upravených objemových podílů	75,99
Koeficient vybavení $K_4$ :	<b>0,7599</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K / m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,7599
Polohový koeficient $K_5$ (příl. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. 41 - dle SKP):		*	2,1420

**Základní cena upravená [K / m<sup>3</sup>]** = **1 627,71**

**Plná cena:** 614,00 m<sup>3</sup> \* 1 627,71 K / m<sup>3</sup> = **999 413,94 K**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 110 = 81,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,8 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **181 893,34 K**

Koeficient pp = 0,959

**Cena stavby CS** = **174 435,71 K**

Hospodářská část - stodola § 16 - zjištěná cena

= 174 435,71 K

### 3. P íst ešky u stodoly - § 16

Na stavebním pozemku zbudovány dva zd né p íst ešky se šikmou st echou, rozm rov nejsou totožné, založení je z ejm na betonových základech, svislé konstrukce p evážn zd né cihelné, v ásti chybí st na (slouží jako p íst ešek pro skladování), tvar zast ešení pultové st echy, d ev ný krov, krytina nová jako u stodoly, klempí ské prvky v m dí, obvodové st ny pln omítnuty, vlastník podobn jší informace nesd lil, odhad st á í pozd jší než stodola, cca 60 let, p edpoklad další životnosti cca 20 let, stav cca z poloviny udržované.

#### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zd ná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

#### Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastav ná plocha
1.NP	4,00	
	$(5,5*5)+(6*5,6) =$	61,10 m <sup>2</sup>
		61,10 m <sup>2</sup>

#### Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
1.NP	$(5,5*5*3,5)+(6*5,6*3,5)$	=	213,85 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.NP	NP	213,85 m <sup>3</sup>
Obestav ný prostor - celkem:		213,85 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové st ny	zd né tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	d ev ný neumož ující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100

6. Klempí ské práce	m d ný plech	N	100
7. Úprava povrch	vápenná omítka	S	50
7. Úprava povrch	chybí	C	50
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	d ev né	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

#### Výpo et koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové st ny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempí ské práce	N	1,70	100	1,54	2,62
7. Úprava povrch	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrch	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					68,33
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6833</b>

#### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpo tu):		*	0,6833
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,1420

**Základní cena upravená [K /m<sup>3</sup>]** = **1 463,63**

**Plná cena:** 213,85 m<sup>3</sup> \* 1 463,63 K /m<sup>3</sup> = **312 997,28 K**

#### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 60 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opot ebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 75,0 % / 100)

\* 0,250

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **78 249,32 K**

Koeficient pp

\* 0,959

**Cena stavby CS**

= **75 041,10 K**

**P íst ešky u stodoly - § 16 - zjišt ná cena** = **75 041,10 K**

---

#### **4. Studna - § 19**

Na pozemku dvora za RD se nachází studna, stá í nesd leno, odhadnuto cca 80 let, hloubka sd lena majitelem cca 5 m, v posledním období opravena vrchní ást studny nové betonové skruže a erpadlo.

#### **Zat íd ní pro pot eby ocen ní**

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické erpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC 2222

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

#### **Ocen ní studny**

Základní cena dle p ílohy . 16:

hloubka: 5,00 m \* 1 950,- K /m + 9 750,- K

**Základní cena celkem** = **9 750,- K**

Polohový koeficient  $K_5$  (p íl. . 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient zm ny cen staveb  $K_i$  (p íl. . 41 - dle SKP): \* 2,3820

**Upravená cena studny** = **18 579,60 K**

#### **Výpo et opot ebení lineární metodou**

Stá í (S): 80 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 20 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opot ebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opot ebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$  \* 0,200

= **3 715,92K**

#### **Ocen ní erpadel**

elektrické erpadlo: 1 ks \* 9 480,- K /ks + 9 480,- K

Základní cena erpadel celkem = 9 480,- K

Polohový koeficient  $K_5$  (p íl. . 20): \* 0,8000

Koeficient zm ny cen staveb  $K_i$  (p íl. . 41): \* 2,3820

= 18 065,09 K

opot ebení erpadel 80,0 % \* 0,200

= 3 613,02 K

**Upravená cena erpadel** + **3 613,02 K**

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **7 328,94 K**

Koeficient pp \* 0,959

**Cena stavby CS** = **7 028,45 K**

**Studna - § 19 - zjišt ná cena** = **7 028,45 K**

## 5. Zastřešení odpovídající úroveň - § 16

Na pozemku st. 14 povolena stavebním úřadem v roce 2001 zbudovaná jednoduchá stavba s názvem zastřešení odpovídající úroveň, samostatná stavba naproti vchodu do RD na hranici pozemku, materiálů zděná - dřevěná stěny zděné z cihel, tětivy stěny z cihel položených na sucho, podlaha betonová zakrytá vlnitými, zastřešení dřevěné jednoduché trámkou na dřevěných sloupcích s krytinou ze starší pálené tašky, neomítnuté, stavba zhotovena zřejmě s pomocí v nižší kvalitě, předpoklad celkové životnosti odhad cca 35 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1.NP	2,50	
	3*5 =	15,00 m <sup>2</sup>
		15,00 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(3*5*2)+(3*0,5*0,5*5)	=	33,75 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	33,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		33,75 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	úroveň [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15	S	65
2. Obvodové stěny	chybí	C	35
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100

5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	chybí	C	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

#### Výpo et koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové st ny	S	31,80	65	1,00	20,67
2. Obvodové st ny	C	31,80	35	0,00	0,00
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempí ské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					47,43
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,4743</b>

#### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpo tu):		*	0,4743
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,1420

**Základní cena upravená [K /m<sup>3</sup>]** = **1 015,95**

**Plná cena:** 33,75 m<sup>3</sup> \* 1 015,95 K /m<sup>3</sup> = **34 288,31 K**

#### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 18 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 17 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 rok

Opot ebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 18 / 35 = 51,4 %

Koeficient opot ebení: (1- 51,4 % / 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **16 664,12 K**

Koeficient pp = **0,959**

**Cena stavby CS** = **15 980,89 K**

**Zastřešené odpočívadlo - § 16 - zjištěná cena**

**= 15 980,89 K**

### **6. Pozemky LV 380 - § 4**

LV 380:

St. 14 - evidovaný v KN v druhu pozemku zastavná plocha a nádvoří, dle ÚP obce označena plocha BV - plochy bydlení v RD venkovské, v zastavné a zastavitelné části obce, oceněna jako pozemek stavební dle § 4.

p.p. 72 - evidovaná v KN v druhu zahrada, dle ÚP obce označena plocha BV - plochy bydlení v RD venkovské, v zastavné a zastavitelné části obce, se stavbou a st. pozemkem je v JFC, oceněna jako pozemek stavební dle § 4.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,959$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II 0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % v etn - ostatní orientace	IV 0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III 0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - běžná ochranná pásma IS	II -0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I 0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny.	II 0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,959 = 0,949$**

**Stavební pozemky zastavné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	257,-	0,949		243,89

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádv o í	st.14	893	243,89	217 793,77
§ 4 odst. 1	zahrad a	72	707	243,89	172 430,23
Stavební pozemky - celkem			1 600		<b>390 224,-</b>

**Pozemky LV 380 - § 4 - zjišt ná cena celkem = 390 224,- K**

### **7. Trvalé porosty - § 47**

Trvalé porosty ocen ny podle § 47 - zjednodušeným zp sobem. Na pozemcích jsou p evážn okrasné porosty, menší ást ovocných, porosty jsou dlouhodob eudržované.

### **Smíšené trvalé porosty ovocných d evin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin ocen né zjednodušeným zp sobem: § 47**

Celková cena pozemku:	K	390 224,00
Celková vým ra pozemku	m <sup>2</sup>	1 600,00
Celková pokryvná plocha trvalých porost :	m <sup>2</sup>	650,00
Cena pokryvné plochy porost	K	158 528,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>10 304,35</b>

**Trvalé porosty - § 47 - zjišt ná cena celkem = 10 304,35 K**

### **V cná b emena váznoucí na majetku**

#### **1. V cné b emeno ch ze a jízdy**

Z LV . 380 u pozemku st. 14 v ásti omezení je vyzna eno v cné b emeno ch ze a jízdy. Notá ským zápisem a právními ú inky od 1.12.2004 sepsáno a uzav ena Smlouva o z ízení práva v cného b emene. Z ízeno v cné b emeno ve prosp ch vlastník (soused ) domu p. 22 Zájezdec, jež je sou ástí pozemku st. 40, právo užívání spo ívající v ch zi a jízd po ásti pozemku ozna eného st. 14 majitele oce ované nemovitosti vymezené plošn geometrickým plánem. . 78-636/2004 Ing. Mat jky z 22.11.2004. Vypo tená plocha z GP je p ibližn 166 m<sup>2</sup>, plocha vedoucí p ibližn v ší i b žné vozovky od vjezdu z komunikace p es vrata majitele nemovitosti k vrat m souseda oprávn ného k užití pozemku. Je p edpoklad, že uzav ené v cné b emeno nesouvisí s podnikatelskou inností a z hledem k tomu, že není dostate n známa frekvence užití, po et osob, nelze ur it p esn ji ro ní uáitek, je využito ocen ní jednotnou ástkou 10 tis.K .

### **Ocen ní práv odpovídajících v cným b emen m**

Druh v cného b emene: služebnosti - ocen né paušální ástkou  
Hodnota v cného b emene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona .  
151/97 Sb. na jednotnou átku::

10 000,- K

**Ocen ní v cného b emene iní = 10 000,- K**



## **C. REKAPITULACE**

1. RD p.17 - § 35	871 469,90 K
2. Hospodářská část - stodola § 16	174 435,70 K
3. Pístěšky u stodoly - § 16	75 041,10 K
4. Studna - § 19	7 028,50 K
5. Zastřešené odpadové nádobí - § 16	15 980,90 K
6. Pozemky LV 380 - § 4	390 224,- K
7. Trvalé porosty - § 47	10 304,40 K

**Ocenění - celkem:** **1 544 484,50 K**

### **Včetně bremenů váznoucí na majetku**

1. Včetně bremenů chleba a jízdy	-10 000,- K
----------------------------------	-------------

**Včetně bremenů váznoucí na majetku - celkem:** **-10 000,- K**

**Výsledná cena po odečtení bremen - celkem:** **1 534 484,50 K**

**Výsledná cena - celkem:** **1 534 484,50 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 534 480,- K**

slovy: Jedenmilionpětset třicet čtyř tisíc pět set třicet K



p evážn m írn nížší - odhad svépomoci).

Stav vychází ze stá í stavby, v posledních n kolika desítkách let provedeny stavební úpravy (výše doložené dle p edložené dokumentace, dále uvnit provedeno zakrytí strop sádrokartony, obložky s dve mi, nová okna p evážn plastová, dv nové d ev ná s izola nimi ráme ky, apod, v ásti stavby aktuáln pln nezprovozn na kuchy - malá oprava vodovodních rozvodu, aktuáln není stavba souvisle trvale obývána, ve zdivu stavby nalezeny místy slabé trhlinky uvnit a vn ), stav vn i uvnit odhadováno provedení menších díl ích stavebních úprav pro standardní trvalé obývání.

Dispozice stavby: 1.NP - vstup p es zádve í, chodba v tší, 4 pokoje, kuchy , koupelna, WC, chodbi ka do zahrady, kotelna vestav ná do hospodá ské ásti, dispozice ádov odpovídá 1+4 (kuchy s navazujícím pokojem, z n ho vstup do pracovny, další dva samostatné pokoje), rozlehlá chodba se sociálním za ízením a kotelnou, p da - p ístupná žeb íkem z hospodá ské ásti.

Materiálov dle informací vlastníka i šet ení je RD zd ný cihelný na CP (v menší ásti vid t p vodní kamenné zdivo), zdivo je v r zných tlouš kách. Odhadováno - založení stavby je z ejm na betonových i kamenných pasech, krov d ev ný, krytina nová taška s parot snou zábranou, klempí ské konstrukce m d né nov jší, omítky vn vápenné a vápenocementové (místy oklepané kv li vn jší zemní vlhkosti), uvnit štukové, stropy zakryty sádrokartonem, podlahy odhad betonové s krytinou p evážn PVC starší, v sociálním za ízení keramické starší, vytáp ní úst ední nov jší, kotel plynový nov jší, v jednom pokoji krbová kamna na pp nová, inženýrské sít - p íveden plyn s rozvodem v RD, elektro ze sloupu, kanalizace do ádu, voda z ádu, v zahrad studna p vodní stará upravena.

K RD se váží venkovní úpravy ( p ípojka elektro, vody, kanalizace, p ípojka plynu, HUP, plot pletivo drát né ve dvorní ásti, plot d ev ný la ový s podezdívkou a sloupky v uli ní ásti, vrátka, dvoje vrata, zpevn né plochy - betonový chodník, zatrav ovací tvárnice, obrubníky, zpevn né plochy kamenné z ka írku, základy skleníku ).

**Všechny níže uvedené vedlejší stavby (stodola, dva p íst ešky, odpo ívadlo) nejsou považovány svou hodnotou v cen nemovitosti za významné. P ípadný investor by mohl uvažovat o jejich odstran ní.**

Na pozemku st. 14 navazuje v podélném sm ru na stavbu RD stavba p vodní stodoly, p dorysné velikostí ZP do 100 m<sup>2</sup>, ve stavb stodoly je nyní vestav na kotelna k RD, materiálov obvodové nosné zdivo je zd né cihelné p evážn , dvoje vrata d ev ná pr jezdná do dvora, vnit ní nosný systém dopln n zd nými sloupy, v ásti strop z r zných materiál - ocel. nosníky s hurdami, podlaha nov jší ze zámkové dlažby, krov p vodní d ev ný s novou krytinou, klempí ské konstrukce m d né. Stavební dokumentace nebyla p edložena, jedná se o p vodní stavbu stodoly, informace o stá í nezjišt na, stá í je odhadováno cca jako p vodní stavby RD 90 let, další životnost stavby je odhadována cca 20 let. Na stavbu stodoly navazují dva zd né p íst ešky se šikmou st echou, rozm rov nejsou totožné, založení je z ejm na betonových základech, svislé konstrukce p evážn zd né cihelné, v ásti chybí st na (slouží jako p íst ešek pro skladování), tvar zast ešení pultové st echy, d ev ný krov, krytina nová jako u stodoly, klempí ské prvky v m di, obvodové st ny pln omítnuty, vlastník podobn jší informace nesd lil, odhad stá í pozd jší než stodola, cca 60 let, p edpoklad další životnosti cca 20 let, stav cca z poloviny udržované. V roce 2001 zbudovaná samostatná jednoduchá stavba s názvem zast ešené odpo ívadlo, situovaná naproti vchodu do RD na hranici pozemku, materiálov zd ná - dv st ny zd né z cihel, t etí st na z cihel položených na

sucho, podlaha betonová zakrytá v cmi, zastřešení dřevěné jednoduché trámkou na dřevěných sloupcích s krytinou ze starší pálené tašky, neomítnuté, stavba zhotovena z ejm svépomoci v nižší kvalitě, předpoklad celkové životnosti odhad cca 35 let.

Shrnutí: Zásadní cenu nemovitosti v tomto případě tvoří cena stavby hlavní RD s pozemky v JFC, vedlejší stavby jsou považovány za málo významné. Velikost RD: ZP cca 160 m<sup>2</sup>, 1.NP s podkrovní, dispozice typem zastaralá, velikostí 1+4, OP cca 1,1 tis. m<sup>3</sup> (v tš RD), stáří odhad cca 90 let, u stavby provedeny v posledních desetiletích stavební úpravy, stav odhad - pro standardní užívání potřebovaná dokončení menších stavebních úprav, RD je připojen na všechny standardní sítě, má i studnu. Celková výměra pozemků v JFC činí 1,6 tis. m<sup>2</sup> a pro uživatele nemovitosti plně dostatečná.

Z aktuálních nabídek na trhu byly vybrány nabídky k porovnání zejména v nejbližším okolí, vybrána nabídka prodeje zděného samostatného RD, za **nabídkovou cenu 1 850 tis.K v etn provize a servisu**, situovaný v obci Moravany, části obce Turov, okr. Pardubice (obdobná OV), stavem uváděn velmi dobrý, předně udržovaný před vodní stav (oceňovaný starší před vodní RD stavebně upravený), podlažností 1.NP s UP 101 m<sup>2</sup> (podlažnost stejná, UP oceňovaného o cca 1/2 v tš než nabídka), dispozice uvedena 1+3 (oceňovaný 1+4, v tš i vyšší cena), materiálův stavba cihelná (oceňovaný rovněž), vytápění ústřední plynové (stejně), plocha pozemku celková 0,8 tis. m<sup>2</sup> (oceňovaný výměra 1,6 tis. m<sup>2</sup>, tj. 2 x v tš, vyšší cena), má garáž (oceňovaný má stodolu na parkování), nabídka je od RK Jiří Míčka, Havlíčkova ulice 69, Holice, tel. 776 606 775, ID zakázky 4222922332. Oceňovaná nemovitost je hodnocena jako adekvátně se přibližující oceňované nemovitosti, souhrnně lze konstatovat, že nabídka je menší velikostí stavbou i pozemkem, lze očekávat obvyklou cenu oceňované nemovitosti mírně vyšší než nabídka.

Další souasná nabídka v nejbližším okolí je nabídka prodeje RD v obci Zaječice, okr. Chrudim (obdobná vybavenost adekvátně obdobná), za **nabídkovou cenu 1 890 v etn provize a servisu**, materiálův zděná cihelná (oceňovaný RD obdobný), stav v nabídce uveden před rekonstrukcí (nejedná se o zdevastovanou stavbu, ale ve stavu k běžné rekonstrukci, oceňovaný je starší RD, ale s již provedenými stavebními úpravami), ZP uvedena 120 m<sup>2</sup>, UP má uvedenu 290 m<sup>2</sup> (odhad z ejm zahrnutá i podkrovní), dispozice 1+4 (oceňovaný rovněž stejná dispozice), vytápění neuvedeno (oceňovaný má funkční UT na plyn, odhad hodnoceno lepší), pozemky celkové výměry 2,8 tis.m<sup>2</sup> (tj. cca o 1,2 tis.m<sup>2</sup> v tš než oceňovaný, z pohledu užívání oba pozemky hodnoceny jako v tš a dostatečné k RD), nabídka je od RK Clever Properties s.r.o. Pardubice, prodejce Ondřej Smíšek, tel. 725 884 979, ID zakázky 00012. Parametry nabídka se přibližuje oceňovanému, oceňovaný v lepším stavu, lze očekávat i mírně vyšší cenu než uvedená nabídka.

Pro porovnání další nabídka v okolí obci Horka - část Hlína, okr. Chrudim nabídka prodeje RD **za nabídku 1 690 tis.K v etn provize**, OV až v Chrasti, ádov obdobná, UP podlahová plocha uvedena (PP) 120 m<sup>2</sup> (oce ovaná má cca o 1/4 v tší), dispozice 1+2 (oce ovaný 1+4, výrazn v tší), podlažnost 1.NP s p dou ( ádov obdobné), stav uveden dobrý, odhad p esn ji p vodní udržovaný (oce ovaný RD s již výrazn jšími stavebními úpravami, lepší), materiál cihla (obdobné), vytáp ní lokální na PP (oce ovaný výrazn lepší UT s kotlem na plyn), vým ra pozemk 841 m<sup>2</sup> ( ádov polovi ní proti oce ovanému), nabídka je od RK MaM reality Praha, prodejce zákaznická linka, tel. 739 545 999, ID zakázky 674362. Nabídka celkov ádov menší, obecn lze očekávat u oce ovaného vyšší obvyklou cenu než je uvedená výše nabídky.

Další nabídka prodeje RD **za nabídkovou cenu 2 450 tis. K** v obci Moravany, ásti Turov, okr. Pardubice, (OV v Dašicích nebo Hr. Týnci, ádov obdobná), UP uvedena 346 m<sup>2</sup> (odhad z ejm uvedena plocha celé nemovitosti, PP nebo UP neuvedeny), dispozice 1+6 (v porovnání s oce ovaným RD výrazn v tší o dv místnosti), stavba materiálův cihelná (oce ovaný obdobný materiál), stav uveden dobrý (p esn ji p vodní udržovaný, oce ovaný starší po stavebních úpravách), vytáp ní UT plynové a elektrické, oce ovaný rovn ž UT na plyn), vým ra pozemku 1,6 tis.m<sup>2</sup> (stejná). Nabídka je od RK FINE reality, a.s. Praha, prodejce V. Dolejší, tel. 800 042 041, ID nabídky N08903. Porovnáním nabídka má v tší stavbu, lze p edpokládat obvyklou cenu oce ované nemovitosti nižší než je uvedena nabídka.

Další aktuální nabídka prodeje RD **za nabídkovou cenu 1 990 tis.K v etn provize** v obci Horka, okr. Chrudim (OV rovn ž v Chrasti), ZP uvedena 98 m<sup>2</sup>, UP 158 m<sup>2</sup> (UP ádov obdobná oce ovanému RD), dispozice 1+4 (obdobné), materiál stavby cihla (obdobné), podlažnost vyšší, stav uveden dobrý (jedná se o nov jší stavbu než oce ovaný RD s provedenými úpravami), vytáp ní uvedeno lokální (tj. horší než oce ovaný RD), vým ra pozemk 246 m<sup>2</sup> (tj. zásadn menší než oce ovaný 1,6 tis.m<sup>2</sup>). Nabídka je od RK Bidli Praha, prodejce infolinka, tel. 774 110 007, ID nabídky X84164. Porovnáním lze usuzovat na obvyklou cenu oce ovaného ádov v obdobné cenové hladin .

Další nabídka v blízkém okolí prodeje RD **za nabídkovou cenu 1 970 tis.K v etn provize** v obci Honbice, okr. Chrudim (OV obdobná v Chrasti), uvedena podlahová plocha 160 m<sup>2</sup> ( ádov obdobná), uvedena dispozice 1+2 a 3+kk (v tší než oce ovaný), materiálův stavba uvedena jako smíšená (oce ovaná cihlová, lepší, dražší), stav uveden dobrý (porovnatelný), vytáp ní neuvedeno

(dle fotodokumentace rozvody UT, z ejm obdobné), rovněž s p řlušenstvím stodolou v tší stodolou, kolnou, vým ra pozemku 2,7 tis.m<sup>2</sup> (tj. o 1,1 tis.m<sup>2</sup> v tší, z hlediska uživatelnosti pro RD oba pozemky dostatečné a velké). Z porovnání lze usuzovat obvyklou cenu oce ované nemovitosti ádov ve stejném pásmu, ádov obdobnou.

**P i porovnání cen z nabídky inzerce je nutné si uv domit, že nabízené ceny jsou p i kone ném prodeji v mnohých p ípadech významn ji nižší.**

Parametry oce ované nemovitosti byly podrobn uvedeny v ásti administrativní ceny výše, další v obvyklé cen . U výše uvedených inzertních nabídek je porovnáním zd razn n pouze prvek s významným dopadem na cenový rozdíl oproti oce ované nemovitosti.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitosti LV . **380** (k datu 10.01.2019) existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuce ní p íkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce).

Dle LV v ásti omezení je vyzna eno v cné b emeno ch ze a jízdy. Notá ským zápisem a právními ú inky od 1.12.2004 uzav ena Smlouva o z ízení práva v cného b emene. Z ízeno v cné b emeno ve prosp ch vlastníka domu p. 22 Zájezdec, jež je sou ástí pozemku st. 40, právo užívání spo ívající v ch zi a jízdy po ásti pozemku ozna eného st. 14 vymezené plošn geometrickým plánem . 78-636/2004. **Výše omezení z titulu v cného b emene zjišt na ve vyhláškové ásti posudku, ve výši 10 tis.K .**

Jiná další nap . v cná b emena, vým nky, pachtovní í p edkupní práva, která prodejem v dražb nezaniknou: nezjišt ny. Povinný žádné závady a omezení nesd líl.

**Obvyklá cena** pozemku st. 14 se sou ástí stavby RD p. 17 a hospodá ské ásti, studna, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porost v k.ú. a obci Zájezdec, v etn p ípadných práv a závad s nemovitostmi spojených, zapsané na LV 380 je indikována v cenovém pásmu od 1,9 do 2,1 mil.K , p esn ji ve výši **2 mil.K .**

Pro potenciálního investora je pravd podobné pokrač ování využívání nemovitosti ke stejným ú el m jako dosud, v souladu s územním plánem obce.

Parametry oce ovaných nemovitostí byly podrobn uvedeny v ásti administrativní ceny výše.

## Závěr - rekapitulace:

Obvyklá cena bez zohlednění omezení v cným b emenem, pozemku st. 14 se součástí stavby RD p. 17 a hospodářské části, studna, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porost v k.ú. a obci Zájezdec, zapsané na LV 380 , **je indikována ke dni ocenění ve výši**

**2 000 tis.K**

**slovy: dvě miliony K .**

Omezení nemovitosti z v cného b emene ch ze a jízdy, je indikována ke dni ocenění ve výši

**10 000 tis.K**

**slovy: deset tisíc K .**

Obvyklá cena se zohlednění omezení v cným b emenem, pozemku st. 14 se součástí stavby RD p. 17 a hospodářské části, studna, pozemku 72, v etn venkovních úprav a trvalých porost v k.ú. a obci Zájezdec, zapsané na LV 380 , **je indikována ke dni ocenění ve výši**

**1,990 mil.K**

**slovy: jeden milion devět set devadesát tisíc K .**

Příloha: mapa KN.

V Chrudimi 20.01.2019

Ing. Ivo Pudil  
Na V trníku 1207  
537 05 Chrudim IV

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. června 2006, j. Spr. 3884/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 620/01/2019 znaleckého deníku.