

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056680/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 2611, součástí je stavba: Hlinsko, č.p. 1443, rod. dům, pozemku p.č. St. 2612/1, součástí je stavba: bez č.p./č.e., bydlení, pozemku p.č. 1102/40, 1169/61, zapsaných na LV číslo 2201 katastrální území Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 5677/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 5543/11-101

Počet stran: 30, z toho 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.10.2023

Vyhotoveno: V Hranicích 24.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 2611, součástí je stavba: Hlinsko, č.p. 1443, rod. dům, pozemku p.č. St. 2612/1, součástí je stavba: bez č.p./č.e., bydlení, pozemku p.č. 1102/40, 1169/61, zapsaných na LV číslo 2201 katastrální území Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 21.09.2023, LV číslo 2201, k.ú. Hlinsko v Čechách
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření na místě samém a od sousedů
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskoreality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Hlinsko, k.ú. Hlinsko v Čechách
Adresa nemovité věci: Květná 1443, 539 01 Hlinsko

Vlastnické a evidenční údaje

David Pešava, Dolní Holetín 78, 539 71 Holetín, LV: 2201, podíl: 1 / 3

Martin Pešava, č. p. 345, 539 43 Krouna, LV: 2201, podíl: 1 / 3

Eva Picková, Poděbradovo náměstí 1, 539 01 Hlinsko, LV: 2201, podíl: 1 / 3

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Picková Eva

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, dům a pozemky se nachází v ulici Květná, v zástavbě domů - viz příložená mapka. Jedná se o pravou polovinu dvojdomu, dílnu, bazén a skleník na rovinatém, částečně oploceném pozemku. Pozemky tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Předmětem ocenění je krajní, nepodsklepený, dvoupatrový rodinný dům, bez obytného podkroví, s plochou střechou. U rodinného domu se nachází dílna, bazén, skleník a částečně oplocená zahrada. Rodinný dům je užíván asi 40 let a je mírně udržovaný, v současnosti užíváný. Je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu je ústřední, plynovým kotlem. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinná byla dopředu informována o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytla znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům podíl 1/3
2. Dílna podíl 1/3
3. Skleník podíl 1/3
4. Bazén podíl 1/3
5. Pozemky podíl 1/3
6. Trvalé porosty podíl 1/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům podíl 1/3

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|----------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům |
| Adresa předmětu ocenění: | Květná 1443 539 01 Hlinsko |
| LV: | 2201 |
| Kraj: | Pardubický |
| Okres: | Chrudim |
| Obec: | Hlinsko |
| Katastrální území: | Hlinsko v Čechách |
| Počet obyvatel: | 9 416 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 1 183,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 855,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu. | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,990$

1. Rodinný dům podíl 1/3

Krajní, nepodsklepený, dvoupatrový, rodinný dům bez obytného podkroví, s plochou střechou se nachází se na pozemku p.č. St. 2611. Objekt je užíván asi 40 let. Je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž, chodba se schodištěm, kuchyň, pokoj s jídelnou, koupelna se záchodem. V druhém nadzemním podlaží se nachází tři pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelna, záchod, ložnice a balkón.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

| Konstrukce | Provedení |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 1. Základy | betonové s izolací |
| 2. Zdivo | cihelné |
| 3. Stropy | s rovným podhledem |
| 4. Střecha | plochá |
| 5. Krytina | IPA |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné |
| 8. Fasádní omítky | vápenocementové |
| 9. Vnější obklady | ne |
| 10. Vnitřní obklady | keramické |
| 11. Schody | kovové a dřevěné stupně |
| 12. Dveře | dřevěné, plastové |
| 13. Okna | plastová |
| 14. Podlahy obytných místností | dlažby |
| 15. Podlahy ostatních místností | dlažby, plovoucí |
| 16. Vytápění | ústřední, plynové |
| 17. Elektroinstalace | 220, 380 V |
| 18. Bleskosvod | ano |
| 19. Rozvod vody | teplé a studené |
| 20. Zdroj teplé vody | kombinovaný kotel |
| 21. Instalace plynu | ano |
| 22. Kanalizace | ano |
| 23. Vybavení kuchyně | kuchyňská linka |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, sprchový kout, umývadlo |
| 25. Záchod | splachovací |
| 26. Ostatní | krb v 1. NP |

Objekt mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, venkovní

sprcha, zpevněné plochy, oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 40 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 265,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|--------|-----------------------------------|---|-----------------------|
| 1. NP: | $13,25*11,45+4,10*1,60$ | = | 158,27 m ² |
| 2. NP: | $13,25*11,45+4,10*1,60+4,30*1,50$ | = | 164,72 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP: | 158,27 m ² | 3,00 m |
| 2. NP: | 164,72 m ² | 3,00 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--|---|-------------------------------|
| 1. NP: | $(13,25*11,45)*(3,00)+(4,10*1,60)*(3,00)$ | = | 474,82 m ³ |
| 2. NP: | $(13,25*11,45)*(3,00)+(4,10*1,60)*(1,50)+(4,30*1,50)*(1,00)$ | = | 471,43 m ³ |
| zastřešení: | $(13,25*11,45)*(0,40)$ | = | 60,69 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 1 006,94 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 158,27 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 322,99 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 2,04 |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ B |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | V | 0,08 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. 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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |

13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,755}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,265,- \text{ Kč/m}^3 * 0,755 = 1\,710,08 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,006,94 \text{ m}^3 * 1\,710,08 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,000 = 1\,704\,728,48 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **1 704 728,48 Kč**

Rodinný dům podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **1 704 728,48 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 3**

Rodinný dům podíl 1/3 - zjištěná cena

= **568 242,83 Kč**

2. Dílna podíl 1/3

Prizemní, samostatně stojící, nepodsklepená dílna se nachází se na pozemku p.č. St. 2612/1. Je užívána asi 40 let. Je napojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna a sklad.

Objekt mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

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 | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1. NP | 9,70*4,10+9,70*3,50 = | 73,72 3,20 m |
| | | 73,72 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|---|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | $(9,70*4,10)*(3,20)+(9,70*3,50)*(2,45) =$ | 210,44 |
| Z | zastřešení | $(9,70*4,10)*(2,00*0,5)+(9,70*3,50)*(0,85*0,5) =$ | 54,20 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 264,64 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové s izolací | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | cihelné + cca 40% zateplení | S | 100 |
| 3. Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov | sedlový | S | 100 |
| 5. Krytina | eternitové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | eloxovaný hliník | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | plastová | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové, dlažby | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | 220, 380 V | S | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| 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 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | 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 | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku | |
|----------------------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|------|-------------|---------------|--------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 7,10 | 40 | 175 | 22,86 | 1,6231 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100,00 | 1,00 | 31,80 | 31,80 | 40 | 140 | 28,57 | 9,0853 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100,00 | 1,00 | 19,80 | 19,80 | 40 | 140 | 28,57 | 5,6569 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|------|--------|------|------|------|----|-----|--------|--------|
| 4. Krov | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,30 | 40 | 110 | 36,36 | 2,6543 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 | 8,10 | 40 | 60 | 66,67 | 5,4003 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,70 | 40 | 55 | 72,73 | 1,2364 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 6,10 | 40 | 55 | 72,73 | 4,4365 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 | 40 | 65 | 61,54 | 1,8462 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100,00 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 40 | 65 | 61,54 | 0,6769 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,20 | 40 | 47 | 85,11 | 6,9790 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,80 | 40 | 40 | 100,00 | 5,8000 |

Opotřebení: **45,4 %**

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 3 422,50 |
| Plná cena: 264,64 m ³ * 3 422,50 Kč/m ³ | = | 905 730,40 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 45,4 % /100) | * | 0,546 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 494 528,80 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,990 |
| Cena stavby CS | = | 489 583,51 Kč |
| Dílna podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 489 583,51 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 3 |
| Dílna podíl 1/3 - zjištěná cena | = | 163 194,50 Kč |

3. Skleník podíl 1/3

Vedle dílny se nachází skleník.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

7,30*4,3 = 31,39 m² zastavěné plochy

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): | [Kč/m ²] | = | 2 050,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7790 |
| Základní cena upravená [Kč/m²] | = | 5 696,95 | |
| Plná cena: 31,39 m ² * 5 696,95 Kč/m ² | = | 178 827,26 Kč | |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,200 |
| = | 35 765,45 Kč |
| * | 0,990 |
| = | 35 407,80 Kč |
| = | 35 407,80 Kč |
| * | 1 / 3 |

Skleník podíl 1/3 - zjištěná cena

= **11 802,60 Kč**

4. Bazén podíl 1/3

Na zahradě se nachází zabudovaný přenosný bazén.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,14 * 1,90 * 1,90 * 1,20 = 13,60 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[\text{Kč}/\text{m}^3]$

= 1 825,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1370

Základní cena upravená cena $[\text{Kč}/\text{m}^3]$

= **5 725,03**

Plná cena: $13,60 \text{ m}^3 * 5 725,03 \text{ Kč}/\text{m}^3$

= **77 860,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 25 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= **46 716,25 Kč**

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS

= **46 249,09 Kč**

Bazén podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **46 249,09 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Bazén podíl 1/3 - zjištěná cena

= **15 416,36 Kč**

5. Pozemky podíl 1/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 1,000 = \mathbf{0,980}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 855,- | 0,980 | | 837,90 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 2611 | 158 | 837,90 | 132 388,20 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 2612/1 | 42 | 837,90 | 35 191,80 |
| § 4 odst. 1 | orná půda | 1102/40 | 69 | 837,90 | 57 815,10 |
| § 4 odst. 1 | orná půda | 1169/61 | 629 | 837,90 | 527 039,10 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 898 | | 752 434,20 |
| Pozemky podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 752 434,20 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 3 |

$$\text{Pozemky podíl 1/3 - zjištěná cena celkem} \quad = \quad \mathbf{250 811,40 \text{ Kč}}$$

6. Trvalé porosty podíl 1/3

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 752 434,20 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 898,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 80,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 67 032,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |

| | | |
|--|---|--------------------|
| Cena smíšeného porostu: | = | 4 357,08 |
| Trvalé porosty podíl 1/3 - celkem: | | 4 357,08 Kč |
| Trvalé porosty podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 4 357,08 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 3 |
| Trvalé porosty podíl 1/3 - zjištěná cena celkem | = | 1 452,36 Kč |

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 1/3

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 274,54 m ² |
| Obestavěný prostor: | 1 006,94 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 158,27 m ² |
| Zastavěné plochy podlaží: | 158,27 m ² |
| Plocha pozemku: | 898,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|-------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Název: | Rodinný dům č.p. 1315 | | | |
| Lokalita: | Hlinsko | | | |
| Popis: | V-9296/2022-603 (LISTINY) | | | |
| | podání: 12.12.2022 | | | |
| | cena: 1 000 000 Kč | | | |
| | LV: 2233 | | | |
| | katastr. pracoviště: Chrudim (603) | | | |
| | | Plocha | Cena/m2 | Cena |
| STAVBA: | U Drachtinky 1315, Hlinsko (rodinný dům) | | | 103 m2 |
| | 8 357 | 860 | 802 | |
| PARCELA: | st.2138 (zast. plocha a nádv.), kú: Hlinsko v Čechách | | | |
| | 149 m2 | 596 | 88 734 | |
| PARCELA: | 1196/8 (zahrada), kú: Hlinsko v Čechách | | | 264 m2 |
| | 93 | 24 662 | | |
| PARCELA: | 1196/45 (ostatní plochy), kú: Hlinsko v Čechách | | | 155 m2 |
| | 166 | 25 803 | | |
| Užitná plocha: | 103,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,10 | |
| K3 Poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav | | | 1,10 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,05 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 1 000 000 | 103,00 | 9 709 | 1,40 | 13 593 |



| | | | | |
|------------------|------------------------------------|--------|---------|--------|
| Název: | Rodinný dům 1231 | | | |
| Lokalita: | Hlinsko | | | |
| Popis: | V-437/2022-603 (LISTINY) | | | |
| | podání: 17.1.2022 | | | |
| | cena: 3 110 000 Kč | | | |
| | LV: 2713 | | | |
| | katastr. pracoviště: Chrudim (603) | | | |
| | | Plocha | Cena/m2 | Cena |
| STAVBA: | Ležáků 1231, Hlinsko (rodinný dům) | | | 135 m2 |

19 741 2 665 048

PARCELA: st.2036 (zast. plocha a nádv.), kú: Hlinsko v Čechách
117 m² 1 407 164 586

PARCELA: 1222/16 (ostatní plochy), kú: Hlinsko v Čechách 713 m²
393 280 366

Užitná plocha: 135,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 110 000 | 135,00 | 23 037 | 0,81 | 18 660 |

Název: Rodinný dům 896

Lokalita: Hlinsko

Popis: V-6101/2023-603 (LISTINY)

podání:

21.8.2023

cena:

2 000 000 Kč

LV: 955

katastr. pracoviště: Chrudim (603)

Plocha

STAVBA: Smetanova 896, Hlinsko (rodinný dům)

PARCELA: st.1044 (zast. plocha a nádv.), kú: Hlinsko v Čechách
221 m²

PARCELA: 1278/29 (zahrada), kú: Hlinsko v Čechách 207 m²

Užitná plocha: 221,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,10 |
| K5 Celkový stav | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,05 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 000 000 | 221,00 | 9 050 | 1,47 | 13 304 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 13 304 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 15 186 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 18 660 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 15 186 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 274,54 m ² |
| Vlastnický podíl * | 1 / 3 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 389 721 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| 1. Rodinný dům podíl 1/3 | 568 242,80 Kč |
| 2. Dílna podíl 1/3 | 163 194,50 Kč |
| 3. Skleník podíl 1/3 | 11 802,60 Kč |
| 4. Bazén podíl 1/3 | 15 416,40 Kč |
| 5. Pozemky podíl 1/3 | 250 811,40 Kč |
| 6. Trvalé porosty podíl 1/3 | 1 452,40 Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 010 920,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 010 920,- Kč

slovy: Jedenmilionsedemsettisícdevětsetdvacet Kč

| | |
|--|---------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 1 010 920 Kč |
| slovy: Jedenmilionsedemsettisícdevětsetdvacet Kč | |

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. Porovnávací hodnota | |
| 1.1. Rodinný dům podíl 1/3 | 1 389 721,50 Kč |

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 1 389 722 Kč |
|---------------------|--------------|

| | |
|--|---------------------|
| Obvyklá cena | 1 389 722 Kč |
| slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátdevětsettisícdevětsetdvacet Kč | |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 2611, součástí je stavba: Hlinsko, č.p. 1443, rod. dům, pozemku p.č. St. 2612/1, součástí je stavba: bez č.p./č.e., bydlení, pozemku p.č. 1102/40, 1169/61, zapsaných na LV číslo 2201 katastrální území Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady

Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, venkovní sprcha, zpevněné plochy, oplocení, dílna, bazén a skleník.

Obvyklá cena**1 389 722 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátdevěttisícšedmsetdvacetdva Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|----------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Dopis o sdělení termínu ohledání | 3 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5677/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056680/2023.

V Hranicích 24.10.2023

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 056680/2023

počet stran A4 v příloze:

| | |
|----------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Dopis o sdělení termínu ohledání | 3 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2023 21:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 5543/11 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571393 Hlinsko
at.území: 639303 Hlinsko v Čechách List vlastnictví: 2201

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

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Pešava David, Dolní Holetín 78, 53971 Holetín | 750615/3149 | 1/3 |
| Pešava Martin, č.p. 345, 53943 Krouna | 760704/3136 | 1/3 |
| Picková Eva, Poděbradovo náměstí 1, 53901 Hlinsko | 805405/3128 | 1/3 |

| Nemovitosti | | | | | |
|---|---------|------------|----------------------------|----------------|-------------------------|
| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 2611 | | 158 | zastavěná plocha a nádvoří | | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: Hlinsko, č.p. 1443, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2611 | | | | | |
| St. 2612/1 | | 42 | zastavěná plocha a nádvoří | | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2612/1 | | | | | |
| | 1102/40 | 69 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| | 1169/61 | 629 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

▷ **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Pešava David, Dolní Holetín 78, 53971 Holetín, RČ/IČO:
750615/3149

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-2327/2022 -8 ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:27. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Pardubice Z-3231/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl: 1/3

Povinnost k

Parcela: St. 2611, Parcela: St. 2612/1, Parcela: 1102/40, Parcela: 1169/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 211 EX-2327/2022 -14 (28 EXE 1023/2022-8) ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:25. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Chrudim Z-3864/2023-603

▷ **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2023 21:00:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571393 Hlinsko
at.území: 639303 Hlinsko v Čechách List vlastnictví: 2201
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Pešava David, Dolní Holetín 78, 53971 Holetín, RČ/IČO:
750615/3149

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1341/2017 -9 ze dne 03.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:27. Zápis proveden dne 23.06.2023; uloženo na prac. Pardubice
Z-3233/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/3

Povinnost k

Parcela: St. 2611, Parcela: St. 2612/1, Parcela: 1102/40, Parcela: 1169/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 211 EX-1341/2017 -28 (22 EXE 2137/2017-8) ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:23. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Chrudim
Z-3862/2023-603

▷ **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán , Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Pešava David, Dolní Holetín 78, 53971 Holetín, RČ/IČO:
750615/3149

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-167/2015 -7 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:27. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Pardubice
Z-3232/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/3

Povinnost k

Parcela: St. 2611, Parcela: St. 2612/1, Parcela: 1102/40, Parcela: 1169/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 211 EX-167/2015 -26 (22 EXE 108/2015-8) ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 17:00:21. Zápis proveden dne 14.07.2023; uloženo na prac. Chrudim
Z-3861/2023-603

▷ **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Exekutorský úřad Praha 2, se sídlem Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Picková Eva, Poděbradovo náměstí 1, 53901 Hlinsko,
RČ/IČO: 805405/3128

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 22 EXE-2639/2011 -11 (132 EX 5543/2011) ze dne 10.11.2011. Právní moc ke dni 18.01.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 18:01:29. Zápis proveden dne 27.07.2023; uloženo na prac. Chrudim
Z-4533/2023-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/3

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 2*

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Paní
Eva Picková
Poděbradovo nám. 1
539 01 Hlinsko

Hranice dne 25.09.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 5543/11-101

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 2201, k.ú. Hlinsko v Čechách.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 12.10.2023 v 10:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Květná č.p. 1443, Hlinsko.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček**
Digitálně
podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum:
2023.09.25
10:43:05 +02'00'
Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
oprávněný: KEIKO, s.r.o. IČ: 27461831

ZJEDNODUŠENÝ DAŇOVÝ DOKLAD č.753612300002531 LIST: 1

Hotovost
Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4, Praha 1, 22599
IČ: 47114983
DIČ: CZ47114983

Pošta: 708095
Datum: 25.09.2023
Čas: 14:20

ZK: 3000520658101

| Název | Daň v % | Ks | Cena celkem včetně DPH |
|-------------------|---------|----|------------------------|
| EE084813854CZ EMS | 21 | 1 | 159.00 |

Celkem k úhradě v Kč 159.00

| Rekapitulace: | Sazba DPH v % | Základ v Kč | DPH v Kč | Celkem s DPH v Kč |
|---------------|---------------|-------------|----------|-------------------|
| | 21 | 131.40 | 27.60 | 159.00 |
| | 15 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Osvobozeno | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

ID pracovníka: 108494 PSČ: 75361

VYSTAVIL: RAZÍTKO

VYSTAVIL: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Praha 1, PSČ 225 99, DIČ CZ47114983



25.09.2023 / 14:22 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 3000520658101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 25.09.2023

ID ČČK:

| P.Č. | PODACÍ ČÍSLO | DRUH | ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA | SLUŽBY KÓD | DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST | CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V I |
|------|---------------|------------|---|---------------|--|--|
| 1 | EE084813854CZ | EMS 208 | Picková Eva Poděbradovo náměstí 1, 53901 Hlinsko | UC,DE,Z | 0.00 500.00 S/0.008 | 159 0 159 159 |

753 61 Hranice 4 1(1EMS)

Celkem: 1(1EMS)

Celkem zásilek:1

25.09.2023 108494
1 19

Cena služby: 159.00Kč

Sleva ZK: 0.00Kč

K úhradě: 159.00Kč

Placeno v hotovosti: 159.00Kč





Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 5543/11-101 termín prohlídky nemovité věci
ID zprávy: 1245929399
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 25. 9. 2023 v 10:44:43

Adresát: KEIKO s.r.o., Na hlinách 1786/16, Kobylisy, 18200 Praha 8, CZ
ID schránky: hiifgun
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 5543 11 101 prohlídka dům Hlinsko Picková p.pdf (199,73 kB)

Události zprávy:

25. 9. 2023 v 10:44:43 EV0: Datová zpráva byla podána.
25. 9. 2023 v 10:44:43 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10.kc

