

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028480/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci – pozemkové parcely parc.č. st. 29/1 o výměře 246 m² zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 28 a pozemkové parcely parc.č. 88/1 o výměře 1015 m² zahrada, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Plch, obec Plch, vše zapsané na LV č. 84 Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

Znalec: Ing. Miloslav Kalous
Hradecká 64
500 11 Hradec Králové 11

Zadavatel: Okresní soud v Pardubicích, Pan Mgr. Dalibor Novák
Nám Republiky 56
53002 Pardubice

Číslo jednací: 32 D 300/2016

TRŽNÍ HODNOTA

3 800 000 Kč

Počet stran: 53

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.3.2024

Vyhotoveno: V Hradci Králové 26.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je popsat a určit obvyklou cenu nemovitostí zůstavitelky Jany Fabové, a to pozemkové parcely parc.č. st. 29/1 o výměře 246 m² zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 28 a pozemkové parcely parc.č. 88/1 o výměře 1015 m² zahrada, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Plch, obec Plch, vše zapsané na LV č. 84 Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice podle současného stavu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Výsledky znaleckého posudku budou použity jako podklad pro vypořádání pozůstalosti po paní Janě Fabové, narozené 18.10.1975. r.č b 756018/3323, zemřelé 12.2.2016

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.3.2024 za přítomnosti Pana Martina Fabo.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

K výběru dat bylo přistupováno s náležitou odpovědností v rozsahu nutném k provedení ocenění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Katastr nemovitostí
- Internet- mapy, web obce
- Regionální informační servis
- Portál územních samospráv
- Místní šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Získaná data považuji za věrohodná

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ke sběru dat bylo přistupováno s náležitou odpovědností v rozsahu nutném k provedení ocenění
Bylo provedeno

- převzetí objednávky na zpracování znaleckého posudku
- zajištění dokladu o vlastnictví nemovitých věcí
- zajištění podkladů z katastru nemovitostí
- ohledání nemovitosti
- provedení analýzy trhu z realizovaných cen srovnatelných nemovitostí

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data jsou aplikovaná při zpracování znaleckého posudku jednotlivými způsoby ocenění v souladu s platnými legislativními předpisy

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Plch, k.ú. Plch
Adresa nemovité věci: Plch 28, 533 45 Plch

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Fabo Martin a Fabová Jana, Plch 28, 533 45 Plch, LV: 84, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K předmětné nemovitosti nebyla doložena žádná dokumentace. Nemovitost byla zaměřena znalcem při místním šetření za přítomnosti Pana Martina Fabo. Informace o stáří a provedených rekonstrukcích byla podána ústně při místním šetření.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Plch, obec Plch, okres Pardubice.

Jedná se o přízemní rodinný dům čp. 28 s obytným podkrovím, který je situován při místní slepé komunikaci. Původní objekt byl postavený před více jak 100 lety. V průběhu let byl dům běžně udržován a částečně modernizován. Po roce 2000 byla položena střešní tašková krytina, dřevěné schody, kuchyňská linka, oprava omítek, koupelna, vnitřní dveře. V roce 2016 bylo provedeno topení novým plynovým kotlem a radiátory. V roce 2019 byla vybudována ložnice a opraveny přístavby v zadní části RD, v roce 2023 byl vybudován, nový WC a nová krbová kamna s výměníkem. Rodinný dům má příslušenství tvořené garáží se sklady, přístřeškem, kolnou, studnou, oplocením a pozemky. Pozemek je téměř rovinatý oplocený. Vstup na pozemek je z ulice. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a vesnická zástavba.

Obec Plch se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický. Malá obec Plch je tvořena jedinou ulicí dlouhou asi 700 m a žije zde cca 100 obyvatel. Obec leží na samém okraji pardubického okresu v blízkosti silnice ze Starých Ždánic do Osic. Asi 500 m za obcí pardubický okres končí a hraničí s královéhradeckým. Nejbližším větším městem jsou Lázně Bohdaneč, vzdálené od obce cca 6 km směrem na jih. V obci je obecní úřad a není zde občanská vybavenost. S okolím je obec spojena autobusovou dopravou. Dobrá dostupnost je i na dálnici D 11 do Prahy. Do mateřské a základní školy je nutné dojíždět do sousedních Starých Ždánic.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní zděný objekt s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Původní objekt byl postavený před více jak 100 lety. V průběhu let byl dům běžně udržován a částečně modernizován. Po roce 2000 byla položena střešní tašková krytina, dřevěné schody, kuchyňská linka, oprava omítek, koupelna, vnitřní dveře. V roce 2016 bylo provedeno topení novým plynovým kotlem a radiátory. V roce 2019 byla vybudována ložnice a přístavby v zadní části RD, v roce 2023 byl vybudován nový WC a nová krbová kamna s výměníkem. Objekt je založen na kamenných základech bez dostatečné izolace. Nosné konstrukce jsou zděné převážně vepřovice (tl. zdí 60 – 80 cm), zdivo se v zadní části RD vybourává směrem ven, dále pak cihla, stropy jsou dřevěné, v podkroví stěny a podhledy SDK. Štítová stěna je zateplená. Střecha je sedlová na dřevěném krovu pokrytá taškovou krytinou. Okapy a svody jsou provedené z pozinkovaného plechu, v zadní části chybí. Schodiště je dřevěné samonosné. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou, PVC, plovoucí laminátovou podlahou a koberci. Okna jsou převážně dřevěná dvojité špaletová a několik oken plastových s izolačním dvojsklem a střešní VELUX (částečně poškozená). Vnitřní dveře jsou dýhované plné a částečně prosklené v ocelových zárubních. V podkroví jsou jedny dveře posuvné, ostatní dveře chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelně a WC. Objekt je napojený na elektroinstalaci 220/380, obecní vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Vytápění je plynovým kotlem a radiátory a krbovými kamny s výměníkem. Ohřev TUV je tímto plynovým kotlem. V kuchyni je starší kuchyňská linka, elektrická varná deska, elektrická trouba a digestoř. V přízemí se nachází vstupní veranda, spíž, WC, chodba, pokoj s kuchyní, koupelna s vanou, pokoj, pokoj a schodiště do podkroví. V podkroví jsou dva podkrovní pokoje, chodba a sklad (zde jsou vývody pro budoucí koupelnu).

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní na pohledávku meziúvěru s příslušenstvím do výše 670.000,- Kč budoucí pohledávku do výše 402.000,- Kč ve prospěch ČSOIB Stavební spořitelny, a.s. ke dni 21.10.2004; V - 7844/2004-606

Zástavní právo na pohledávku ve výši 87.160,- Kč ve prospěch České republiky - OSSZ Pardubice ke dni 6.3.2023; V-2346/2023-606

Zahájení exekuce: ke dni 7.6.2016 - Z-4075/2016-606
ke dni 19.12.2017 - Z-7725/2017-606
ke dni 20.5.2020 - Z-3813/2020-606
ke dni 10.6.2020 - Z-6272/2020-607
ke dni 3.10.2020 - Z-6129/2020-606
ke dni 2.12.2021 - Z-8051/2021-805
ke dni 8.12.2022 - Z-20003/2022-602

Exekuční příkaz k prodeji: ke dni 10.06.2016 - Z-4074/2016-606
ke dni 28.12.2017 - Z-7760/2018-606 (nabytí právní moci
ke dni 13.6.2018 - Z3582/2018-606)
ke dni 13.05.2020 - Z-3664/202-606
ke dni 08.06.2020 - Z-4133/202-606
ke dni 03.10.2020 - Z-6130/2020-606
ke dni 12.12.2021 - Z-5602/2021-606
ke dni 08.12.2022 - Z-26361/2022-606

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 28
2. Garáž
3. Sklad (sklípek)
4. Přístřešek
5. Kolna
6. Studna
7. Pozemky
8. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům čp. 28
- 1.2. Garáž

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Sklad (sklípek)
- 2.2. Přístřešek

2.3. Kolna

2.4. Studna

3. Porovnávací hodnota

3.1. Tržní cena - porovnávací metoda

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Analýza zjištěných skutečností byla zodpovědně provedena a použita pro ocenění předmětné nemovitosti.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu	
Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Plch 28
	533 45 Plch
LV:	84
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Plch
Katastrální území:	Plch
Počet obyvatel:	104

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 245,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	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. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 144,00 Kč/m²**

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující 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. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního	II	0,00

využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Rodinný dům čp. 28

Rodinný dům čp. 28

Jedná se o přízemní zděný objekt s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Původní objekt byl postavený před více jak 100 lety. V průběhu let byl dům běžně udržován a částečně modernizován. Po roce 2000 byla položena střešní tašková krytina, dřevěné schody, kuchyňská linka, oprava omítek, koupelna, vnitřní dveře. V roce 2016 bylo provedeno topení novým plynovým kotlem a radiátory. V roce 2019 byla vybudována ložnice a přístavby v zadní části RD, v roce 2023 byl vybudován nový WC a nová krbová kamna s výměníkem.

Objekt je založen na kamenných základech bez dostatečné izolace. Nosné konstrukce jsou zděné převážně vepřovice (tl. zdí 60 – 80 cm), zdivo se v zadní části RD vybourává směrem ven, dále pak cihla, stropy jsou dřevěné, v podkroví stěny a podhledy SDK. Štítová stěna je zateplená. Střecha je sedlová na dřevěném krovu pokrytá taškovou krytinou. Okapy a svody jsou provedené z pozinkovaného plechu, v zadní části chybí. Schodiště je dřevěné samonosné. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou, PVC, plovoucí laminátovou podlahou a koberci. Okna jsou převážně dřevěná dvojitá špaletová a několik oken plastových s izolačním dvojsklem a střešní VELUX (částečně poškozená). Vnitřní dveře jsou dýhované plné a částečně prosklené v ocelových zárubních. V podkroví jsou jedny dveře posuvné, ostatní dveře chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelně a WC. Objekt je napojený na elektroinstalaci 220/380, obecní vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Vytápění je plynovým kotlem a radiátory a krbovými kamny s výměníkem. Ohřev TUV je tímto plynovým kotlem. V kuchyni je starší kuchyňská linka, elektrická varná deska, elektrická trouba a digestoř.

V přízemí se nachází vstupní veranda, spíž, WC, chodba, pokoj s kuchyní, koupelna s vanou, pokoj, pokoj a schodiště do podkroví. V podkroví jsou dva podkrovní pokoje, chodba a sklad (zde jsou vývody pro budoucí koupelnu).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	115 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 105,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	18,35*6,05+5,06*2,2	=	122,15 m ²
Podkroví:	18,35*6,05	=	111,02 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	122,15 m ²	2,90 m
Podkroví:	111,02 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	18,35*6,05*(3,4+6,2)*0,5+5,06*2,2*(2,5+3,2)*0,5	=	564,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	564,61 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	122,15 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	233,17 m ²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,91

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 A
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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,996}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,105,- \text{ Kč/m}^3 * 0,996 = 3\,092,58 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 564,61 \text{ m}^3 * 3\,092,58 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 1\,728\,640,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 728 640,58 Kč**

2. Garáž

Garáž

Jedná se o přízemní zděný objekt se zastřešením pultovou střechou, který navazuje na rodinný dům. Střešní krytinu tvoří tašková krytina, okapy a svody chybí, podlaha je betonová, okna nejsou osazeny, vrata dřevěná. Objekt je napojený na elektroinstalaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 411,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 3,7*12,70 = 46,99 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	46,99 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	3,7*12,7*(2,5+3,0)*0,5	=	129,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	129,22 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Nedokončené půdohledy, nejsou omítky, nejsou okna, nedokončené podlahy.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,900 = \mathbf{0,567}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,411,- \text{ Kč/m}^3 * 0,567 = 1\,367,04 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 129,22 \text{ m}^3 * 1\,367,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 174\,882,42 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **174 882,42 Kč**

3. Sklad (sklípek)

Sklad (sklípek)

Jedná se o zděný přízemní objekt před garáží. Objekt je bez instalací.

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 2,3*3,25 =	7,48	2,70 m
	7,48 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor 2,3*3,25*(2,7+3,0)*0,5 =	21,30
Obestavěný prostor - celkem:		21,30 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	základové pásy	S	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	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	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	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
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 040,85
Plná cena: 21,30 m ³ * 2 040,85 Kč/m ³	=	43 470,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 602,58 Kč

Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	32 276,55 Kč
Sklad (sklípek) - zjištěná cena	=	32 276,55 Kč

4. Přístřešek

Přístřešek

Tento přístřešek je otevřený dřevěný přízemní na dřevěné trámkové konstrukci umístěný v zahradě. Střecha není provedena pouze latě a folie. Objekt je bez instalací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
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 3,05*2,1 =	6,41	3,40 m
	6,41 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor 3,05*2,1*3,4 =	21,78
	Obestavěný prostor - celkem:	21,78 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	C	12,80	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7670
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 369,10
Plná cena:	21,78 m ³ * 1 369,10 Kč/m ³	=	29 819,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 8,0 % / 100)	*	0,920
Nákladová cena stavby CS_N	=	27 433,48 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	27 159,15 Kč
Přístřešek - zjištěná cena	=	27 159,15 Kč

5. Kolna**Kolna**

Tato kolna je malý přízemní objekt umístěný u slepic a je tvořený zbytky vratových dílců.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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 2,1*3,1 =	6,51	3,50 m
	6,51 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor 2,1*3,1*2,5 =	16,27
Obestavěný prostor - celkem:		16,28 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné jednoplašťové	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70

10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 816,87
Plná cena:	16,28 m ³ * 1 816,87 Kč/m ³	=	29 578,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 12,5 % / 100)	*	0,875
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 881,31 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	25 622,50 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	25 622,50 Kč

6. Studna**Studna**

Jedná se o kopanou studnu o hloubce 9 m s užitkovou vodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	9,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,00 m * 3 810,- Kč/m	+	15 240,- Kč
Základní cena celkem		=	24 990,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000

Upravená cena studny	=	13 370,65 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$	*	0,231
	=	3 088,62 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	28 838,66 Kč
opotřebení čerpadel	76,9 %	*	0,231
		=	6 661,73 Kč

Upravená cena čerpadel	+	6 661,73 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 750,35 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	9 652,85 Kč
Studna - zjištěná cena	=	9 652,85 Kč

7. Pozemky**Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,015,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,015,00) / 1\,015,00 = \mathbf{0,997}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

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	1 144,-	0,990		1 132,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/1	246	1 132,56	278 609,76
§ 4 odst. 1	zahrada	88/1	1 015	1 132,56	
Redukční koeficient R = 0,997				1 129,16	1 146 097,40
Stavební pozemky - celkem			1 261		1 424 707,16
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	1 424 707,16 Kč

8. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 424 707,16
Celková výměra pozemku	m ²	1 261,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	275,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	310 701,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	20 195,59
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	20 195,59 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 28

Rodinný dům čp. 28

Jedná se o přízemní zděný objekt s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Původní objekt byl postavený před více jak 100 lety. V průběhu let byl dům běžně udržován a částečně modernizován. Po roce 2000 byla položena střešní tašková krytina, dřevěné schody, kuchyňská linka, oprava omítek, koupelna, vnitřní dveře. V roce 2016 bylo provedeno topení novým plynovým kotlem a radiátory. V roce 2019 byla vybudována ložnice a přístavby v zadní části RD, v roce 2023 byl vybudován nový WC a nová krbová kamna s výměníkem.

Objekt je založen na kamenných základech bez dostatečné izolace. Nosné konstrukce jsou zděné převážně vepřovice (tl. zdí 60 – 80 cm), zdivo se v zadní části RD vybourává směrem ven, dále pak cihla, stropy jsou dřevěné, v podkroví stěny a podhledy SDK. Štítová stěna je zateplená. Střecha je sedlová na dřevěném krovu pokrytá taškovou krytinou. Okapy a svody jsou provedené z pozinkovaného plechu, v zadní části chybí. Schodiště je dřevěné samonosné. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou, PVC, plovoucí laminátovou podlahou a koberci. Okna jsou převážně dřevěná dvojí špaletová a několik oken plastových s izolačním dvojsklem a střešní VELUX (částečně poškozená). Vnitřní dveře jsou dýhované plné a částečně prosklené v ocelových zárubních. V podkroví jsou jedny dveře posuvné, ostatní dveře chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelně a WC. Objekt je napojený na elektroinstalaci 220/380, obecní vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Vytápění je plynovým kotlem a radiátory a krbovými kamny s výměníkem. Ohřev TUV je tímto plynovým kotlem. V kuchyni je starší kuchyňská linka, elektrická varná deska, elektrická trouba a digestoř.

V přízemí se nachází vstupní veranda, spíž, WC, chodba, pokoj s kuchyní, koupelna s vanou, pokoj, pokoj a schodiště do podkroví. V podkroví jsou dva podkrovní pokoje, chodba a sklad (zde jsou vývody pro budoucí koupelnu).

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
1.NP	18,35*6,05+5,06*2,2 =	122,15	2,90 m
Podkroví	18,35*6,05 =	111,02	2,30 m
		233,17 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	Obestavěný prostor	$18,35 \cdot 6,05 \cdot (3,4 + 6,2) \cdot 0,5 + 5,06 \cdot 2,2 \cdot (2,5 + 3,2) \cdot 0,5$	564,61
Obestavěný prostor - celkem:			564,61 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	70
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	30
14. Podlahy obytných místností	laminátová, PVC, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	N	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	běžné odkanalizování do veřejné kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	běžné vybavení	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krbová kamna	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75

3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	70	1,00	3,64
13. Okna	N	5,20	30	1,54	2,40
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					88,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8830

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,27	115	200	57,50	2,4553
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	11,05	115	200	57,50	6,3538
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,95	115	200	57,50	5,1463
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,27	115	150	76,67	6,3406
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,85	24	115	20,87	0,8035
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,02	24	115	20,87	0,2129
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,57	24	115	20,87	1,3712
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,17	24	115	20,87	0,6616
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,60	1	115	0,87	0,0226
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,13	5	200	2,50	0,0283
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,62	24	115	20,87	0,7555
13. Okna	S	5,20	70,00	1,00	3,64	4,12	35	115	30,43	1,2537
13. Okna	N	5,20	30,00	1,54	2,40	2,72	24	115	20,87	0,5677
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,49	24	115	20,87	0,5197

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,13	24	115	20,87	0,2358
16. Vytápění	N	5,20	100,00	1,54	8,01	9,07	8	115	6,96	0,6313
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,87	35	115	30,43	1,4819
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,68	35	115	30,43	0,2069
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,62	24	115	20,87	0,7555
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100,00	1,54	2,93	3,32	8	115	6,96	0,2311
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,57	35	115	30,43	0,1735
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,51	35	115	30,43	1,0681
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,57	24	115	20,87	0,1190
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,64	24	115	20,87	0,9684
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	1	115	0,87	0,0030
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,85	1	115	0,87	0,0335
Opotřebení:									32,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 985,62
Plná cena: 564,61 m ³ * 4 985,62 Kč/m ³	=	2 814 930,91 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 32,4 % / 100)	*	0,676
Rodinný dům čp. 28 - věcná hodnota	=	1 902 893,30 Kč

1.2. Garáž**Garáž**

Jedná se o přízemní zděný objekt se zastřešením pultovou střechou, který navazuje na rodinný dům. Střešní krytinu tvoří tašková krytina, okapy a svody chybí, podlaha je betonová, okna nejsou osazeny, vrata dřevěná. Objekt je napojený na elektroinstalaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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	3,7*12,70 =	46,99	0,00 m
		46,99 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	Obestavěný prostor	$3,7 \cdot 12,7 \cdot (2,5 + 3,0) \cdot 0,5 =$	129,22
Obestavěný prostor - celkem:			129,22 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	montované tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					66,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6680

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 186,03
Plná cena: 129,22 m ³ * 2 186,03 Kč/m ³	=	282 478,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$	*	0,750
Garáž - věcná hodnota	=	211 859,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb**2.1. Sklad (sklípek)**

Sklad (sklípek)

Jedná se o zděný přízemní objekt před garáží. Objekt je bez instalací.

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	2,3*3,25 =	7,48
		2,70 m
		7,48 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor	2,3*3,25*(2,7+3,0)*0,5 =
		21,30
	Obestavěný prostor - celkem:	21,30 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	základové pásy	S	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	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	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	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
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 040,85
Plná cena:	21,30 m ³ * 2 040,85 Kč/m ³	=	43 470,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)	*	0,750
Sklad (sklípek) - věcná hodnota	=	32 602,58 Kč

2.2. Přístřešek**Přístřešek**

Tento přístřešek je otevřený dřevěný přízemní na dřevěné trámkové konstrukci umístěný v zahradě. Střeška není provedena pouze latě a folie. Objekt je bez instalací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
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	3,05*2,1 = 6,41	3,40 m
	6,41 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor 3,05*2,1*3,4 =	21,78
	Obestavěný prostor - celkem:	21,78 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střeška	S	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20

2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	C	12,80	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7670
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 369,10
Plná cena: 21,78 m ³ * 1 369,10 Kč/m ³		=	29 819,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 8,0 % / 100)	*	0,920
Přístřešek - věcná hodnota	=	27 433,48 Kč

2.3. Kolna**Kolna**

Tato kolna je malý přízemní objekt umístěný u slepic a je tvořený zbytky vratových dílců.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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	2,1*3,1 =	6,51
		6,51 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor	2,1*3,1*2,5 =
		16,27
	Obestavěný prostor - celkem:	16,28 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné jednoplašťové	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 816,87
Plná cena:	16,28 m ³ * 1 816,87 Kč/m ³	=	29 578,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 12,5 % / 100)	*	0,875
Kolna - věcná hodnota	=	25 881,31 Kč

2.4. Studna**Studna**

Jedná se o kopanou studnu o hloubce 9 m s užitkovou vodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	9,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,00 m * 3 810,- Kč/m	+	15 240,- Kč
Základní cena celkem		=	24 990,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	13 370,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)	*	0,231
	=	3 088,62 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	28 838,66 Kč
opotřebení čerpadel	76,9 %	*	0,231
		=	6 661,73 Kč

Upravená cena čerpadel		+	6 661,73 Kč
Studna - věcná hodnota		=	9 750,35 Kč

3. Porovnávací hodnota**3.1. Tržní cena - porovnávací metoda**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	134,70 m ²
Obestavěný prostor:	693,83 m ³
Zastavěná plocha:	169,14 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	122,15 m ²
Plocha pozemku:	1 261,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty redukuje jednotlivé odlišnosti a specifika nemovitostí použitých pro porovnávací metodu a jejich účelem je vytvořit obdobné podmínky pro porovnání nemovitostí s vyloučením vlivu odlišnosti, stavu, polohy, velikosti, apod. porovnávaných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům 3+1
Lokalita:	Libišany
Popis:	Jedná se o jednopodlažní rodinný dům na pozemku plochy 941 m ² V Libišanech. Rodinný dům v nedávné době prošel částečnou rekonstrukcí. V domě jsou dva pokoje, prostorná moderní kuchyně s vestavnými spotřebiči, jídelna a velký obývací pokoj. V obývacím pokoji jsou klenuté stropy a dřevěná podlaha. V koupelně je vana i sprchový kout. V zadní části domu je další technická místnost. Dům je cihlový, s kamennou podezdívkou a má sedlovou střechu s betonovými taškami a má nová plastová okna. Podlahy jsou pokryty keramickou dlažbou, vinyem a dřevem. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo adopťkové vytápění zajistí litinová kamna v jídelně. Dvůr domu lemuje z jedné strany prostorná stodola, která nabízí dost potenciálu k dalšímu využití. Prostorný dvůr a kryté parkovací stání zajišťuje dost místa pro několik aut.
Pozemek:	941,00 m ²
Obestavěný prostor:	704,00 m ³

Užitná plocha: 126,00 m²
Zastavěná plocha: 153,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena ů V-261/2024-606

1,00

K2 Velikosti objektu - Obdobná velikost

1,00

K3 Poloha - Lepší lokalita

0,92

K4 Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení

0,90

K5 Celkový stav - Lepší stav

0,85

K6 Vliv pozemku - Menší pozemek

1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost, větší příslušenství

0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní cena ů V-261/2024-606; Velikosti objektu - Obdobná velikost; Poloha - Lepší lokalita; Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost, větší příslušenství;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	126,00	43 651	0,65	28 373



Název: Rodinný dům 4+1

Lokalita: Plch

Popis: Jedná se o jednopůdlažní rodinný dům 4+1 na klidném místě v obci Plch, nedaleko Starých Ždanic. Dispozice rodinného domu je 4+1. Rodinný dům je v původním udržovaném stavu. v přízemí je samostatný vstup, předstíň, ložnice, obývací pokoj, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, WC a 2 pokoje. U domu se nachází chlívk, garáž, dílna a průjezdná stodola. Za domem udržovaná zahrada. Dům je vytápěný lokálníma plynovými kamny VAF. Rodinný dům je napojen na tlakovou kanalizaci, městský vodovod, elektřinu 220/380 a zemní plyn

Pozemek: 1 375,00 m²

Obestavěný prostor: 677,00 m³

Užitná plocha: 110,00 m²

Zastavěná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena; V1964/2024-606 1,00

K2 Velikosti objektu - Menší objekt

0,98

K3 Poloha - Obdobná lokalita

1,00

K4 Provedení a vybavení - Obdobné provedení, horší vybavení

1,05

K5 Celkový stav - Horší stav

1,00

K6 Vliv pozemku - Obdobný pozemek

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost

1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní cena; V1964/2024-606; Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Obdobná lokalita; Provedení a vybavení - Obdobné provedení,



horší vybavení; Celkový stav - Horší stav; Vliv pozemku - Obdobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 000 000	110,00	27 273	1,03	28 091

Název: Rodinný dům 3+1

Lokalita: Staré Ždánice

Popis: Rodinný dům o velikosti 3+1 se nachází v obci Staré Ždánice na Pardubicku. Dům tvoří tři obytné místnosti, kuchyň, chodba, spíž a v zadním traktu jsou nebytové prostory v podobě kolny a stodoly. Objekt je částečně podsklepen. Střecha sedlová s přeloženou krytinou. Do domu je zaveden rozvod elektrické energie, vody městské i vlastní ze studny a zemního plynu. Vytápění le lokální plynovými topidly. Ohřev vody elektrickým boilerem K domu patří vedlejší stavba s garáží a dílnou. Zde také přeložena střešní krytina. K domu patří pozemek dvoru a zahrady.

Pozemek: 1 248,00 m²

Užitná plocha: 106,00 m²

Zastavěná plocha: 133,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena; V-12128/2023-606	1,00
K2 Velikosti objektu - Menší objekt	0,95
K3 Poloha - Obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - Obdobné provedení, horší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - Horší stav	1,05
K6 Vliv pozemku - Obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost, Větší příslušenství	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní cena; V-12128/2023-606;

Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Obdobná lokalita; Provedení a vybavení - Obdobné provedení, horší vybavení; Celkový stav - Horší stav; Vliv pozemku - Obdobný pozemek;

Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost, Větší příslušenství;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 000 000	106,00	28 302	1,00	28 302

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při sběru dat nebylo nalezeno dostatečné množství průkazných dat pro určení obvyklé hodnoty (ceny) dle požadavků platného předpisu a proto je v souladu s platným předpisem určena tržní cena pomocí porovnávací metody s využitím realitní inzerce obdobných nemovitostí v dané lokalitě a údajů o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	28 091 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 255 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 373 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	28 255 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 805 948 Kč

4. Hodnota pozemků**4.1. Pozemky****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Stavební pozemek
Lokalita: Staré Ždánice
Popis: Jedná se o stavební pozemek ve Starých Ždánicích. Na pozemek je přivedena elektřina. Obecní vodovod a kanalizace je zhruba 120 m od hranice pozemku. Je vypracovaný projekt na připojení vody a kanalizace. Pozemek je oplocen ze 3 stran.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,90
velikost pozemku - Větší pozemek	1,05
poloha pozemku - Lepší lokalita	0,95
dopravní dostupnost - Lepší dostupnost	0,95
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Horší vybavenost	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 199 000	2 356	2 206,71	0,94	2 074,31

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Staré Ždánice

Popis: Jedná se o stavební pozemek o rozloze 1091 m², nacházející se v obci Staré Ždánice. Tento pozemek je připraven pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je kompletně zasítován, což znamená, že elektřina, voda a kanalizace jsou k dispozici přímo na místě. Pro tento pozemek je již připravený projekt na stavbu rodinného domu. Součástí prodeje je také stavební materiál potřebný pro základovou desku domu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,90
velikost pozemku - Obdobná velikost	1,00
poloha pozemku - Lepší lokalita	0,95
dopravní dostupnost - Lepší dostupnost	0,95
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Lepší vybavenost (projekt RD)	0,85
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost, materiál na základy	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 916 690	1 091	3 590,00	0,59	2 118,10

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Ocice - Polizy

Popis: Pozemek se nachází vlevo od komunikace ve směru na Žižkovec. V územním plánu je celá plocha pozemku určena k výstavbě objektu k bydlení. Pozemek je mírně svažité s dobrým přístupem z místní komunikace. Pozemek je bez porostů dřevin, travnatý. Pozemek je slunný a suchý. Veškeré sítě jsou v dosahu, včetně kanalizace. Přípojné body nejsou zřízeny. V okolí se nachází původní venkovské usedlosti a dva menší rybníky. Pozemek je v klidné části.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní cena 03/2024	1,00
velikost pozemku - Menší pozemek	0,95
poloha pozemku - Obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - Obdobná dostupnost	1,00
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Vyšší intenzita využití	0,95
vybavenost pozemku - Obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	643	2 332,81	0,90	2 099,53

Minimální jednotková porovnávací cena	2 074,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 097,31 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 118,10 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při sběru dat nebylo nalezeno dostatečné množství průkazných dat pro stanovení obvyklé hodnoty (ceny) dle požadavků platného předpisu a proto je v souladu s platným předpisem stanovena tržní cena pomocí porovnávací metody s využitím realitní inzerce obdobných nemovitostí a realizovaných obchodů obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 29.1	246	2 097,31		515 938
zahrada	88/1	1 015	2 097,31		2 128 770
Celková výměra pozemků		1 261	Hodnota pozemků celkem		2 644 708

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 28	1 728 641,- Kč
2. Garáž	174 882,- Kč
3. Sklad (sklípek)	32 277,- Kč
4. Přístřešek	27 159,- Kč
5. Kolna	25 623,- Kč
6. Studna	9 653,- Kč
7. Pozemky	1 424 707,- Kč
8. Trvalé porosty	20 196,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 443 138,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 443 140,- Kč**

Slovy: Třimilionyčtyřistačtyřicettřítisícjednostočtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 443 140 Kč
--	---------------------

Slovy: Třimilionyčtyřistačtyřicettřítisícjednostočtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům čp. 28	1 902 893,- Kč
1.2. Garáž	211 859,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 114 752,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Sklad (sklípek)	32 603,- Kč
2.2. Přístřešek	27 433,- Kč
2.3. Kolna	25 881,- Kč
2.4. Studna	9 750,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	95 667,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Tržní cena - porovnávací metoda	3 805 948,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky	2 644 708,- Kč

Porovnávací hodnota	3 805 948 Kč
Věcná hodnota	4 855 128 Kč
z toho hodnota pozemku	2 644 708 Kč

Tržní hodnota	3 800 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: tři miliony osm set tisíc Kč

Silné stránky

Klidná lokalita, velký pozemek.

Slabé stránky

Objekt je ze smíšeného zdiva s „báchory“. Rekonstrukce je pouze částečná. Obec s nízkou infrastrukturou.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při sběru dat nebylo nalezeno dostatečné množství průkazných dat pro stanovení obvyklé hodnoty (ceny) dle požadavků platného předpisu a proto je v souladu s platným předpisem stanovena tržní cena pomocí porovnávací metody s využitím realitní inzerce obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Jedná se o přízemní rodinný dům čp. 28 s obytným podkrovím, který je situován při místní slepé komunikaci. Původní objekt byl postavený před více jak 100 lety. V průběhu let byl dům běžně udržován a částečně modernizován. Rodinný dům má příslušenství tvořené garáží se sklady, přístřeškem, kolnou, studnou, oplocením a pozemky. Pozemek je téměř rovinný oplocený. Vstup na pozemek je z ulice. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a vesnická zástavba.

Jedná se o částečně zrekonstruovaný rodinný dům s velkým pozemkem v klidné lokalitě rodinných domů v malé obci s nízkou infrastrukturou. Vzhledem ke stavu rodinného domu, velikosti pozemku a jeho poloze navrhuji hodnotu předmětné nemovitosti v souladu s porovnávací hodnotou ve výši 3.800.000,- Kč.

Navržená hodnota nezohledňuje vliv zástavního práva a vliv exekuce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Z

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je popsat a určit obvyklou cenu nemovitostí zůstavitelky Jany Fabové, a to pozemkové parcely parc.č. st. 29/1 o výměře 246 m² zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 28 a pozemkové parcely parc.č. 88/1 o výměře 1015 m² zahrada, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Plch, obec Plch, vše zapsané na LV č. 84 Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice podle současného stavu.

Odpověď:

Vzhledem ke stavu rodinného domu, velikosti pozemku a jeho poloze navrhuji hodnotu předmětné nemovitosti v souladu s porovnávací hodnotou ve výši 3.800.000,- Kč.

Navržená hodnota nezohledňuje vliv zástavního práva a vliv exekuce.

Tržní hodnota

3 800 000 Kč

Slovy: **Třimilionyosmsettisíc Kč**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 25.10.1996, č.j. Spr. 3951/96 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028480/2024.

V Hradci Králové 26.04.2024

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Miloslav Kalous
Hradecká 64
500 11 Hradec Králové 11

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 32 D 300/2016 pro Notář Novák Dalibor, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 572942 Plch

Kat.území: 721808 Plch

List vlastnictví: 84

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Fabo Martin a Fabová Jana, č.p. 28, 53345 Plch

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	29/1	246	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Plch, č.p. 28, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29/1					
	88/1	1015	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr s příslušenstvím, poskytovaný do výše 670.000,00 Kč dle stavebního spoření č. 0336291-0-01

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2004.

V-7844/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr bude poskytnut do výše 402.000,00 Kč dle stavebního spoření č. 0336291-0-01

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2004.

V-7844/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 87.160,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572942 Plch
Kat.území: 721808 Plch List vlastnictví: 84
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/46005-220/8070/06.03.2023-00570/CM-1 ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 17:09:17. Zápis proveden dne 28.03.2023.

V-2346/2023-606

Pořadí k 06.03.2023 17:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592, Pardubice

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-1181/2016 -9 ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 19:09:51. Zápis proveden dne 09.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-3958/2016-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

povinný: Martin Fabo, na [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-1181/2016 -13 ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2016 19:12:30. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-4074/2016-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Sladkovského 592 Pardubice 530 02

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1687/2017 -9 ze dne 14.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2017 00:21:48. Zápis proveden dne 20.12.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-7725/2017-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

povinný: Martin Fabo, na [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1687/2017 -12 ze dne 19.12.2017. Právní moc ke dni 28.12.2017. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572942 Plch
Kat.území: 721808 Plch List vlastnictví: 84
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 20.12.2017 00:11:26. Zápis proveden dne 09.01.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-7760/2017-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Pardubice 211 Ex-1687/2017 -13 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 22:59:48. Zápis proveden dne 18.06.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-3582/2018-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Libor Cink, T.G. Masaryka 2392/17 Břeclav 690 02

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-238/2016 -10 ze dne 05.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2020 14:21:50. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-3813/2020-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2, povinný Martin Fabo, nar. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-238/2016 -38 ze dne 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 19:08:50. Zápis proveden dne 03.06.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-3664/2020-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 Ex-147/2020 -9 ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2020 10:14:16. Zápis proveden dne 10.06.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-6272/2020-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 162 Ex-147/2020 -13 ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2020 10:37:17. Zápis proveden dne 10.06.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-4133/2020-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572942 Plch
Kat.území: 721808 Plch List vlastnictví: 84
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

EX-1050/2020 -9 ze dne 03.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2020
17:01:09. Zápis proveden dne 05.10.2020; uloženo na prac. Pardubice
Z-6129/2020-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-
1050/2020 -11 ze dne 03.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2020
17:00:58. Zápis proveden dne 08.10.2020; uloženo na prac. Pardubice
Z-6130/2020-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2813/2021 -11 ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.12.2021 13:49:04. Zápis proveden dne 09.12.2021; uloženo na prac.
Olomouc

Z-8051/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Martin Fabo, nar. [REDACTED]

k podílu 1/2

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 164 Ex-
2813/2021 -24 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021
13:49:06. Zápis proveden dne 13.12.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-5602/2021-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486,
517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Fabo Martin, č.p. 28, 53345 Plch, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX-1554/22-11 ze dne
09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 23:32:15. Zápis proveden
dne 12.12.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-20003/2022-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: 88/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rychnov nad
Kněžnou 194 Ex-1554/2022 -21 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 08.12.2022 23:32:16. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572942 Plch
Kat.území: 721808 Plch List vlastnictví: 84
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pardubice

Z-26361/2022-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 4297/1999 ze dne 30.9.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 1.10.1999.

POLVZ:9/1999

Z-10600009/1999-606

PRO: Fabo Martin a Fabová Jana, č.p. 28, 53345 Plch

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
88/1	30300	1015

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.01.2024 13:21:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.















