

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 738-04-21**

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

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku:**

### **o ceně obvyklé :**

- pozemku označeného jako stavební parcela p.č. 137, součástí je rodinný dům č p 200, vše v katastrálním území Horní Jelení, obci Horní Jelení, okres Pardubice, nemovité věci zapsané na LV č.59

**Znalec:** Ing. František Průša  
Západní 187  
538 22 Slatiňany  
telefon: 604635555  
e-mail: [frantisek.prusa@seznam.cz](mailto:frantisek.prusa@seznam.cz)

**Zadavatel:** MORAVOLEN HOLDING a.s.,  
Ing. Jaroslav Huf  
Krátká 2  
787 01 Šumperk

**Počet stran:** 18 a 7 stran příloh      **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 16.6.2021

**Vyhotoveno:** Ve Slatiňanech 16.6.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení **ceny obvyklé** nemovitých věcí pro potřeby objednatele (insolvenční řízení zn. KSPA 56 INS-12414/2010)

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.6. 2021 za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Hufa.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 59 pro kat. ú. a obec Horní Jelení, okres Pardubice
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu ČÚZK
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka
- internetové portály: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.obce.cz](http://www.obce.cz), apod.
- informace zjištěné na Katastrálním úřadě v Chrudimi
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje
- HB indexy – přepočet koeficientu
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- pokyn zajištěného věřitele

### Prohlášení:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### Předpoklady:

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. 2 Věcná omezení: S výsledky v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole Znalecký úkol. V případě použití

pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

#### Věcná omezení:

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit o ceny sjednané.

## **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

**V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena zjištěná (administrativní) - jedná se o cenu zjištěnou dle** platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

**2. Porovnávací (srovnávací) způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: P. Bezruče 200  
533 74 Horní Jelení

LV: 59  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Horní Jelení  
Katastrální území: Horní Jelení  
Počet obyvatel: 2 068  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 378,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel                                                                                                                                          | II  | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                           | VI  | 0,80           |
| 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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II  | 0,98           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 467,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Bouzek, P. Bezruče 200, 533 74 Horní Jelení, LV: 59, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavebně-právní dokumentace, znalec vycházel ze skutečností zjištěných při osobní prohlídce a vlastního měření. Znalec pořídil zároveň vlastní fotodokumentaci.

#### Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nachází ve městě Horní Jelení a to v ulici P. Bezruče, v blízkosti centra obce. V ulici převažuje rezidenční zástavba – rodinné domy, na konci ulice stojí domov pro seniory. Občanská vybavenost je převážně v docházkové vzdálenosti, v obci je rozšířená vybavenost, je zde i zastávka BUS, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, přístup po zpevněné komunikaci.

#### Dům čp. 200

Přízemní částečně podsklepený dům, řadový, zděné konstrukce, obvodová konstrukce zděná o tl. cca 45 cm, na základových pasech, strop pravděpodobně dřevěný trámový se záklopem a podbitím,

v chodbě z části klenbový strop, podlahy – keramická dlažba plovoucí, betonová, okna dřevěná špaletová či zdvojená, dveře dřevěné do ocelových zárubní – převážně chybí, vnitřní omítky běžného provedení, vnější omítky z části hladké z části zateplená konstrukce s perlínkou a z části chybí. Topení ÚT – deskové radiátory, ohřev TUV – el. bojler osazen v koupelně, bleskosvod není osazen. V koupelně osazena vana, WC mísa, umyvadlo, v kuchyni chybí kuch. linka. Střecha sedlová dřevěné trémové konstrukce, střešní krytina tašková, oplechování z pozinkovaného plechu, navazující přístavba má střešní konstrukci pultovou a krytina je z osinkocementových šablon.

Dům byl cca 8 let neužíván, ve zhoršeném technickém stavu – nutné stavební úpravy a modernizace. Znalci nebyl zpřístupněn sklep a půdní prostor, při stanovení ceny obvyklé tak znalec vycházel z vlastních zkušeností, dále z informací poskytnutých zástupcem vlastníka a zevrubné prohlídky.

Přístavba, kde je letní kuchyně, kotelna a sprcha je ve značně zhoršeném technickém stavu.

Bytová jednotka v domě se sestává z těchto místností a příslušenství:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| a) vstupní chodba | 12,6 m <sup>2</sup> |
| b) kuchyně        | 11,7 m <sup>2</sup> |
| c) koupelna       | 5,5 m <sup>2</sup>  |
| d) spíž           | 4,6 m <sup>2</sup>  |
| e) pokoj          | 15,0 m <sup>2</sup> |
| f) pokoj          | 17,8 m <sup>2</sup> |
| g) komora         | 8,5 m <sup>2</sup>  |
| h) komora         | 6,5 m <sup>2</sup>  |
|                   | <hr/>               |
|                   | 82,2 m <sup>2</sup> |

*přístavba:*

vstup

kotelna (kotel na ZP)

sprcha (sprcha, WC, umyvadlo)

letní kuchyně

Pozemek označený jako stp.č. 137

- zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 279 m<sup>2</sup>, je z části zastavěn domem č.p. 200 a část tvoří dvorek s travnatým povrchem, rovinatý, neoplocen.

Poznámka: dle sdělení zástupce objednatele, vedou inženýrské sítě k domu přes sousední pozemek ve vlastnictví jiného subjektu.

## 3.2. Obsah

### A) Ocenění porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu)

Jedná se o cenu určenou podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

### B) Ocenění porovnávacím způsobem – srovnávacím

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

### C) Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### A) Ocenění cenou zjištěnou (dle cenového předpisu, cena určená)

#### 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                             | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá<br>poptávce                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,<br>nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území                                                                                                          | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                        | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poptávka značně<br>převyšuje nabídku                                                                                                       | III | 0,30           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav                                                                                                                 | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                        | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                                   | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,<br>služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní<br>(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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,983}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

#### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Střed obce – centrum obce                                                                          | I   | 0,03           |
| 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, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 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: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,01           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita                                                          | III | 0,15           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,240}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,219}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,612}$$

## 1. pozemek stp.č. 137

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,240}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 chráněné 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 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,240 = 1,612$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 467,-                              | 1,612 |       | 752,80                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 137               | 279                         | 752,80                             | 210 031,20        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 279                         |                                    | <b>210 031,20</b> |

## 1.2. Rodinný dům čp. 200

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda           |
| Poloha objektu:                   | Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 60 let                                        |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 738,- Kč/m <sup>3</sup>                     |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|          |                |   |                       |
|----------|----------------|---|-----------------------|
| přízemí: | 111,8+44,7+6,6 | = | 163,10 m <sup>2</sup> |
|----------|----------------|---|-----------------------|

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| přízemí:      | 163,10 m <sup>2</sup> | 2,90 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                               |   |                             |
|------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|
| vrchní stavba:               | 163,1*2,9                     | = | 472,99 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení:                  | 111,8*0,5*2,95+51,3*(0,5*2,7) | = | 234,16 m <sup>3</sup>       |
|                              | 111,8*0,5*2,95+51,3*(0,5*2,7) | = | 234,16 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                               | = | <b>941,31 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|                                              |                 |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =           | 163,10 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =            | 163,10 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 1,00 |                       |

### 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: dvojdoměk, dům řadový                                                                                           | II  | -0,01 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo                                                                       | III | 0,00  |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                  | II  | 0,00  |
| 4. Podlažnost: hodnota 1                                                                                                        | I   | 0,00  |
| 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: minimálního rozsahu                                                                                         | II  | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>                     | I   | -0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu - z části zateplené obvodové zdivo                                          | IV  | 0,05  |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)                  | IV  | 0,65  |

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,240}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 1\,738,- \text{ Kč/m}^3 * 0,491 = 853,36 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 941,31 \text{ m}^3 * 853,36 \text{ Kč/m}^3 * 1,300 * 1,240 = 1\,294\,881,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 294 881,40 Kč

Pozemek stp.č. 137 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

|   |                        |
|---|------------------------|
|   | 210 031,20 Kč          |
| = | <b>1 504 912,60 Kč</b> |

**Pozemek stp.č. 137 - zjištěná cena celkem 1 504 912,60 Kč**

**A) ocenění srovnávacím způsobem (cena zjištěná)**

**1 504 900,- Kč**

## **B) Ocenění porovnávacím způsobem -srovnání**

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

### ***Výběr porovnatelných vzorků:***

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

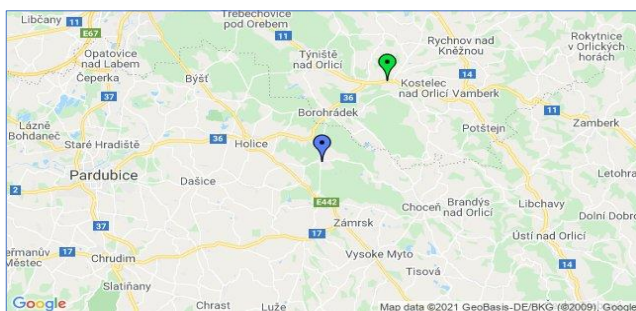
#### 1.) Prodej, Rodinný dům, 130 m<sup>2</sup>, Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou 2.200.000 Kč



|                                    |                                                                     |                                    |                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Masarykova, Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou                  | <b>Počet nadzemních podlaží</b>    | 1                  |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 200 000 Kč                                                        | <b>Stav objektu</b>                | Průměrný           |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 27.11.2020                                                          | <b>Plocha užitná</b>               | 130                |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-6351/2020                                                         | <b>Podlahová plocha</b>            | 130                |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 429                |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                                                             | <b>Odpad</b>                       | Veřejná kanalizace |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní                                                            | <b>Umístění objektu</b>            | Centrum obce       |

Dovoluji si Vám v exkluzivním zastoupení nabídnout rodinný dům situovaný do městyse Častolovice, ulice Masarykova. Městys má cca 1600 obyvatel, kompletní občanskou vybavenost (škola, školka, úřad, obchody, restaurace) a velice dobrou dopravní dostupnost okolních měst. Dům byl postavený kolem roku 1930 a později stavebně upravován, je přízemní, nepodsklepený, s půdním prostorem vhodným k obytné vestavbě. Dispozice obytné části obsahuje obývací pokoj, pracovnu, pokoj, ložnici, kuchyň, vstupní halu, koupelnu, komoru, zádveří a WC. Celková užitná plocha obytné části je cca 130 m<sup>2</sup>. Dům je napojený na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu a TUV zajišťuje plynový kotel. Celková plocha pozemku je 429 m<sup>2</sup>. Dům je možné ihned obývat. PENB - G.

## Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

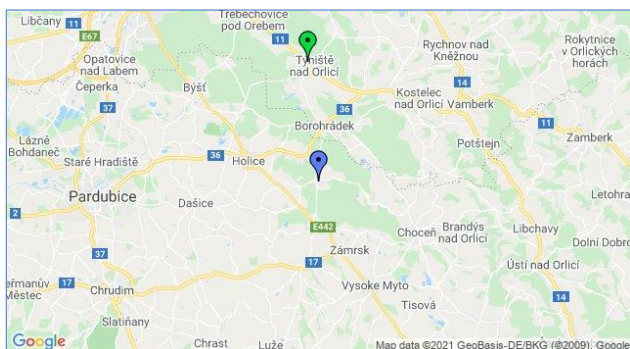
## 2) Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Havlíčkova, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou 1.950.000 Kč



|                                    |                                                                     |                                    |                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Havlíčkova, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou           | <b>Stav objektu</b>                | Před rekonstrukcí  |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 1 950 000 Kč                                                        | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 130                |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 17.02.2021                                                          | <b>Plocha užitná</b>               | 110                |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-1290/2021                                                         | <b>Podlahová plocha</b>            | 110                |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 1 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 387                |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                                                             | <b>Odpad</b>                       | Veřejná kanalizace |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní                                                            | <b>Umístění objektu</b>            | Klidná část obce   |

Dovoluji si Vám v exkluzivním zastoupení nabídnout rodinný dům situovaný do klidného místa ve městě s kompletní občanskou vybaveností a velice dobrou dopravní obsluhou, vzdáleného 20 km východně od Hradce Králové. Dispozice obytné části obsahuje v přízemí obývací pokoj, obýtnou kuchyň, koupelnu a chodbu. Ve 2.NP je pokoj a půda vhodná k vestavbě. lokální vytápění WAF, elektro, vodovod, kanalizace. Celková plocha klidného a uzavřeného pozemku je 387 m<sup>2</sup>. PENB - G.

## Mapové zobrazení

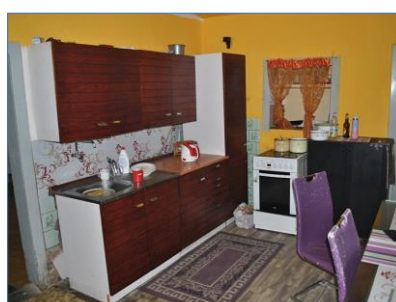
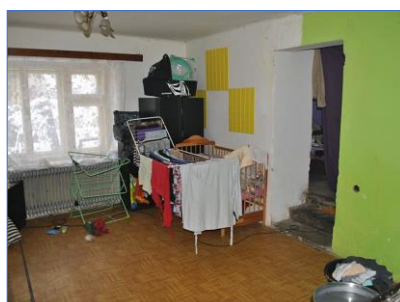


Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

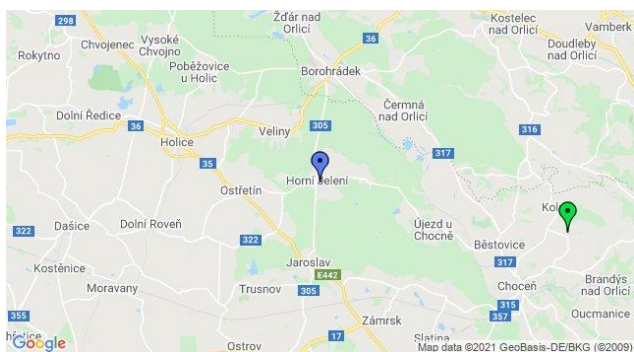
### 3). Prodej, Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, Nasavrky, okres Ústí nad Orlicí 1.500.000 Kč



|                          |                                                                     |                                    |                  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Adresa</b>            | Nasavrky, okres Ústí nad Orlicí                                     | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 120              |
| <b>Cena</b>              | 1 500 000 Kč                                                        | <b>Plocha užitná</b>               | 90               |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 1 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 574              |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                                                             | <b>Voda</b>                        | Vodovod          |
| <b>Typ domu</b>          | Přízemní                                                            | <b>Umístění objektu</b>            | Klidná část obce |
| <b>Stav objektu</b>      | Před rekonstrukcí                                                   |                                    |                  |

Nabízíme prodej rodinného domu v obci Nasavrky. Dům je dispozičně řešen jako 3+kk o zastavěné ploše 120 m<sup>2</sup>. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. K domu také náleží zahrada o výměře 257 m<sup>2</sup>. Více info. u makléře.

#### Mapové zobrazení

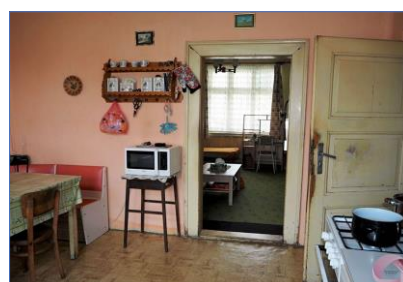


Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

#### 4.) Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, Prokopa Velikého, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí 2.850.000 Kč

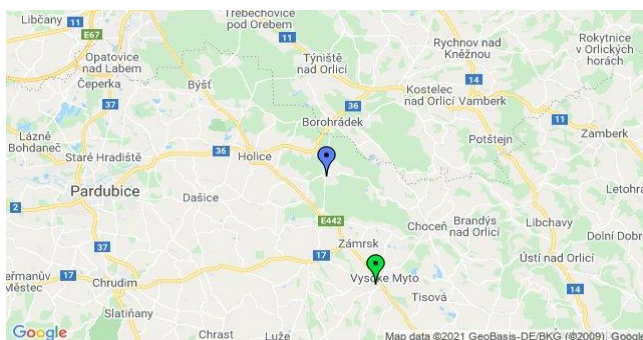


|                                    |                                                                     |                                    |                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Prokopa Velikého, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí                | <b>Počet nadzemních podlaží</b>    | 1                 |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 850 000 Kč                                                        | <b>Stav objektu</b>                | Před rekonstrukcí |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 30.12.2020                                                          | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 110               |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-3207/2021                                                         | <b>Plocha užitná</b>               | 120               |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Podlahová plocha</b>            | 120               |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                                                             | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 297               |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní                                                            |                                    |                   |

#### Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme řadový dům ve Vysokém Mýtě, v ulici Prokopa Velikého. V 1.NP je vstupní chodba, kterou projdete až na zahradu, koupelna, WC, obytná kuchyň s oknem do zahrady a dva velké pokoje s okny do ulice. V podkroví je jeden velký pokoj a půda vhodná k vestavbě dalších dvou pokojů a šatny, nebo koupelny. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod, elektřinu a plyn. V roce 1989 byla vybudovaná nová koupelna a WC a dům byl napojen na veřejnou kanalizaci, v roce 1980 ústřední topení, v roce 2011 nový plynový kotel. Dům je jinak v původním stavu vhodný k celkové rekonstrukci. Zastavěná plocha domu je 110 m<sup>2</sup> a zahrádka je 187 m<sup>2</sup>. Těším se na prohlídky s Vámi.

#### Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

| Rodinný dům č.p. 200 v ulici P. Bezruče, obec Horní Jelení |                                                           |                                  |                   |                    |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| č.                                                         | K1 - poloha                                               | K2 - velikost                    | K3 - stav         | K4 - pozemek       | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | P. Bezruče, Horní Jelení, okres Pardubice                 | 97 m <sup>2</sup>                | Před rekonstrukcí | 279 m <sup>2</sup> |                       |
| <b>1</b>                                                   | Masarykova, Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou        | 130 m <sup>2</sup> ,<br>Přízemní | Průměrný          | 429 m <sup>2</sup> |                       |
| <b>2</b>                                                   | Havlíčková, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou | 110 m <sup>2</sup> ,<br>Přízemní | Před rekonstrukcí | 387 m <sup>2</sup> |                       |
| <b>3</b>                                                   | Nasavrky, okres Ústí nad Orlicí                           | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní     | Před rekonstrukcí | 574 m <sup>2</sup> |                       |
| <b>4</b>                                                   | Prokopa Velikého, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí      | 120 m <sup>2</sup> ,<br>Přízemní | Před rekonstrukcí | 297 m <sup>2</sup> |                       |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16.923,08 Kč                                                      | Nepoužit                | 16.923,08 Kč              | 1.00        | 0.95          | 1.10      | 1.10         | 1.00                  | 1.00               | 1.1495     | 14.722,12 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17.727,27 Kč                                                      | Nepoužit                | 17.727,27 Kč              | 1.10        | 1.00          | 1.00      | 1.05         | 1.00                  | 1.00               | 1.1550     | 15.348,29 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16.666,67 Kč                                                      | 0.95                    | 15.833,33 Kč              | 1.00        | 1.00          | 1.00      | 1.15         | 1.00                  | 1.00               | 1.1500     | 13.768,11 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23.750,00 Kč                                                      | Nepoužit                | 23.750,00 Kč              | 1.20        | 1.00          | 1.00      | 1.00         | 1.00                  | 1.00               | 1.2000     | 19.791,67 Kč                                  |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 15.907,55 Kč                                  |
| <b>Minimum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 13.768,11 Kč                                  |
| <b>Maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 19.791,67 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |                                               |

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

$$\begin{aligned}
& 15.907,55 \text{ Kč/m}^2 \\
& \quad * \\
& \underline{\quad 97,00 \text{ m}^2 \quad} \\
& = 1.543.032 \text{ Kč}
\end{aligned}$$

**B) ocenění srovnávacím způsobem (cena obvyklá)**

**1 540 000,- Kč**

## 5. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. porovnávací cena dle cenového předpisu a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

### Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- umístění domu v obci
- velikost domu
- zděná konstrukce
- možné napojení na všechny IS

### Faktory negativně ovlivňující cenu:

- dispozice (průchozí místnosti)
- technický stav domu (několik let neobýván)
- velikost pozemků
- řadová zástavba

### Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci nebyla objednatelem předložena žádná stavebně technická dokumentace. Znalec vycházel z podkladů a informací sdělených objednatelem či zástupcem vlastníka, z vlastního místního šetření, ze kterého pořídil i fotodokumentaci.

### Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací (srovnávací) metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

*cena porovnávací (dle cenového předpisu):*

**1 504 900 Kč**

*cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem:*

**1 540 000 Kč**

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 nemohou být postiženy matematickým výpočtem, 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, 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. V daném případě má na prodejnost předmětu ocenění stavebně technický stav, poloha domu, velikost pozemků a domu.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na **polohu nemovitostí a technický stav**, velikost domu a pozemku, byla navržena obvyklá cena nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **1.500.000 Kč**

## 6. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku označeného jako stavební parcela p.č. 137, součástí je rodinný dům č p 200, vše v katastrálním území Horní Jelení, obci Horní Jelení, okres Pardubice, nemovité věci zapsané na LV č.59

**c e n a   o b v y k l á**

**1 500 000 Kč**

=====

slovy: (jeden milion pět set tisíc korun českých)

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném v Krajském soudu Hradec Králové. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckého deníku pod pořadovým číslem 738-04-21.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 738-04-21 evidence posudků.

Ve Slatiňanech 16.6.2021

Ing. František Průša  
Západní 187  
538 22 Slatiňany

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 738-04-21**

|                              | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------|---------------------------|
| Výpis z KN k.ú. Horní Jelení | 1                         |
| Informativní snímek z KN     | 1                         |
| Půdorys podlaží – schéma     | 1                         |
| Fotodokumentace              | 3                         |
| Mapa oblasti                 | 1                         |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 10:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Insolvenční řízení, Ž.j.: KSPA 66 INS 12414/2010 pro Irena Dorková, JUDr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 574996 Horní Jelení

Kat.území: 642983 Horní Jelení

List vlastnictví: 59

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                          | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                    |               |       |
| Bouzek Ladislav, P. Bezručů 200, 53374 Horní Jelení | 710419/3316   |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela                                  | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany          |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-------------------------|
| St. 137                                             | 279        | zastavěná plocha a nádvoří |                | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: Horní Jelení, č.p. 200, bydlení |            |                            |                |                         |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 137               |            |                            |                |                         |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím dle smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg.č. 2003/155334-02/07/01-001/00/R na výši 1.480.000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 137

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2007.

V-8909/2007-606

Pofadí k datu podle právní Úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

K zajištění pohledávky ve výši 90.000,- Kč s příslušenstvím.

k 12 Mc 10387/2007-7

Oprávnění pro

Roček Jaroslav, č.p. 24, 53401 Ostřetín, RČ/IČO:

570630/0028

Povinnost k

Parcela: St. 137

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 9 098 EX-03046/2007 -029 ze dne 08.11.2010. Právní moc ke dni 22.11.2010.

Z-17734/2010-606

Pofadí k datu podle právní Úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 4 687,-Kč s příslušenstvím

k č.j. 16 EXE 27554/2010-11

Oprávnění pro

CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000

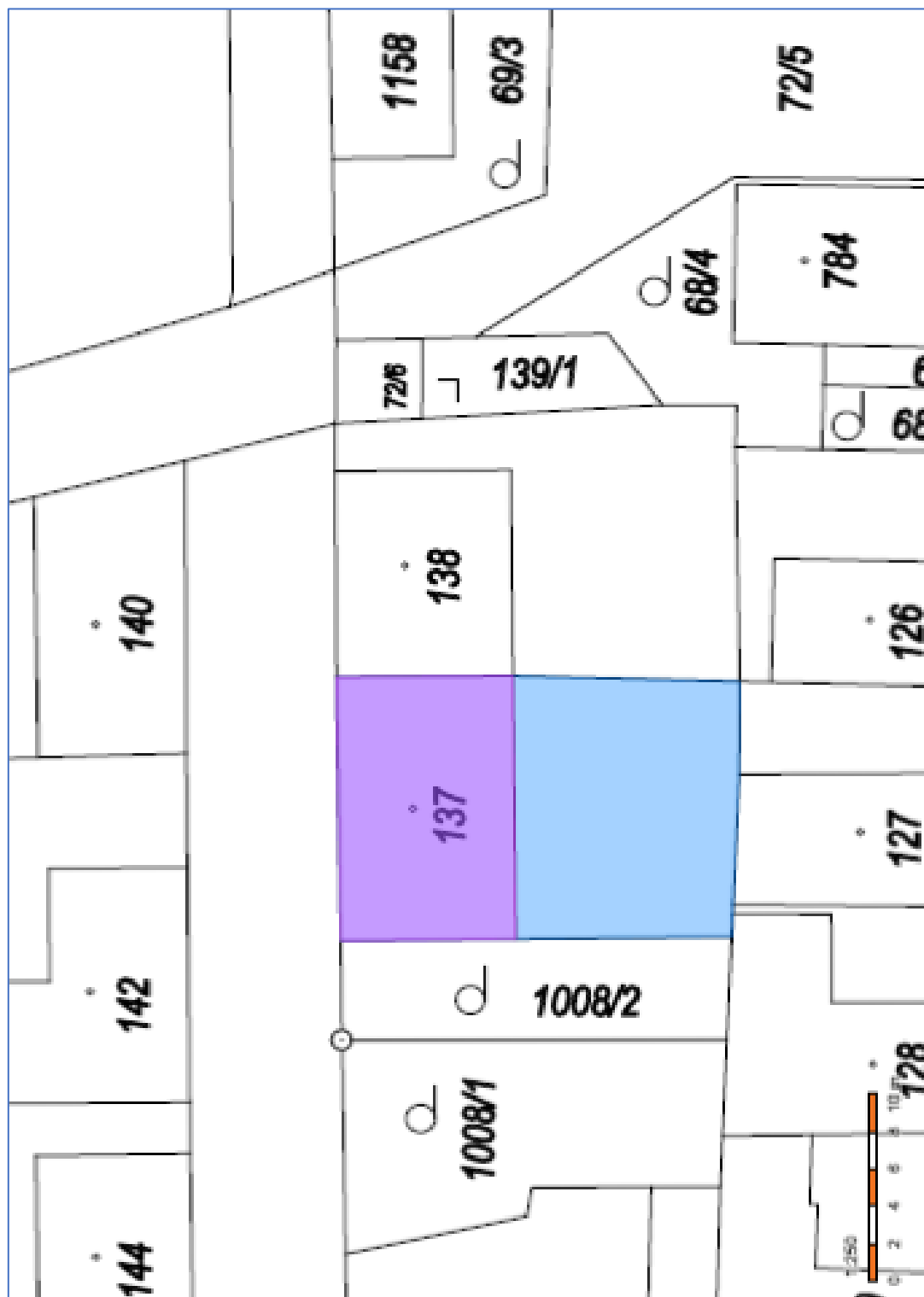
Praha 5, RČ/IČO: 25085689

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

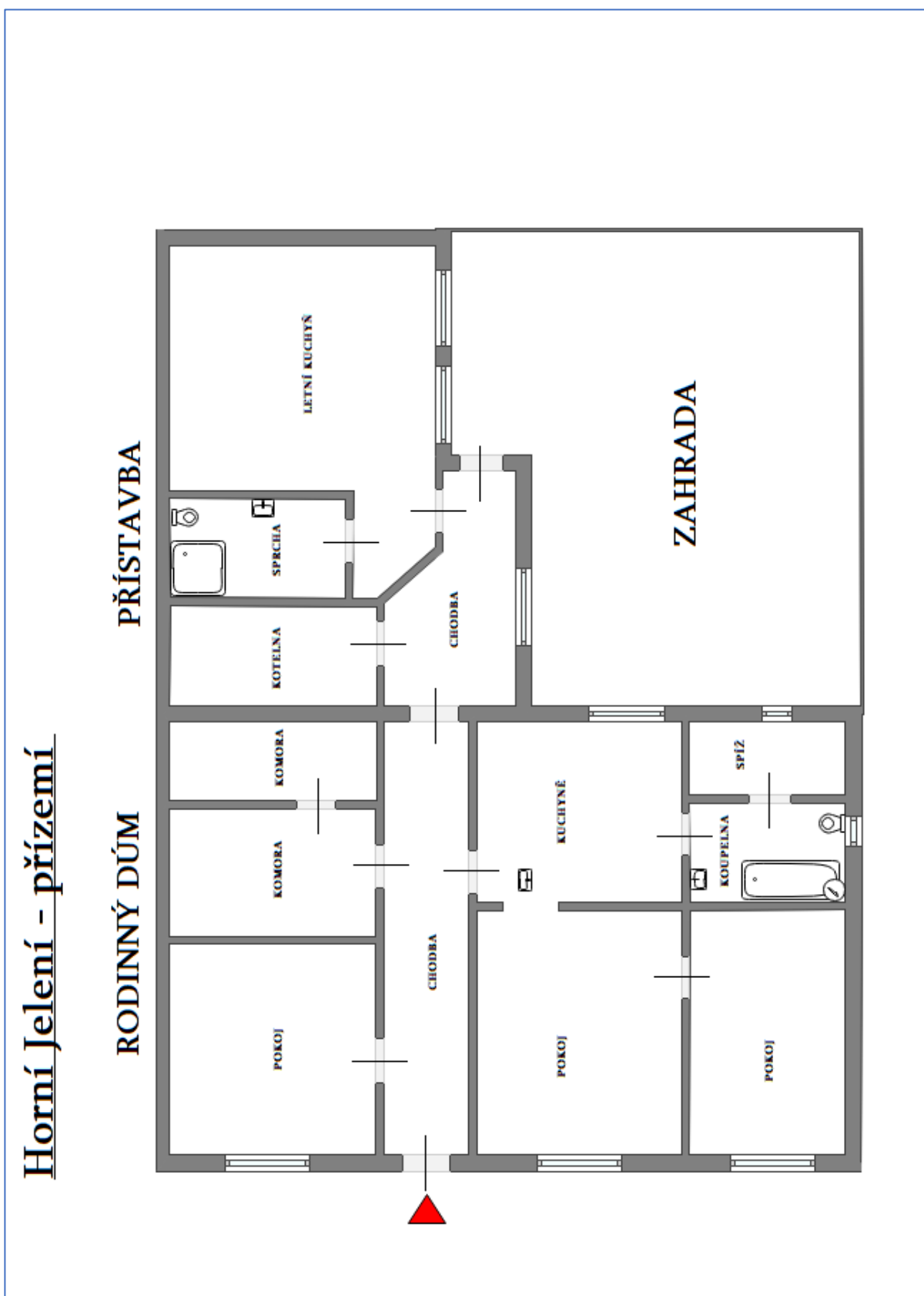
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 17.6.2021



## Půdorys podlaží – schéma



## Fotodokumentace – exteriér



## Fotodokumentace - r. dům (interiér)



pokoj



pokoj s kuchyní



pokoj



kuchyně



spíž



pokoj



chodba



koupelna



přístavba - WC



Přístavba - kotelna



přístavba - letní kuchyň



přístavba - letní kuchyň

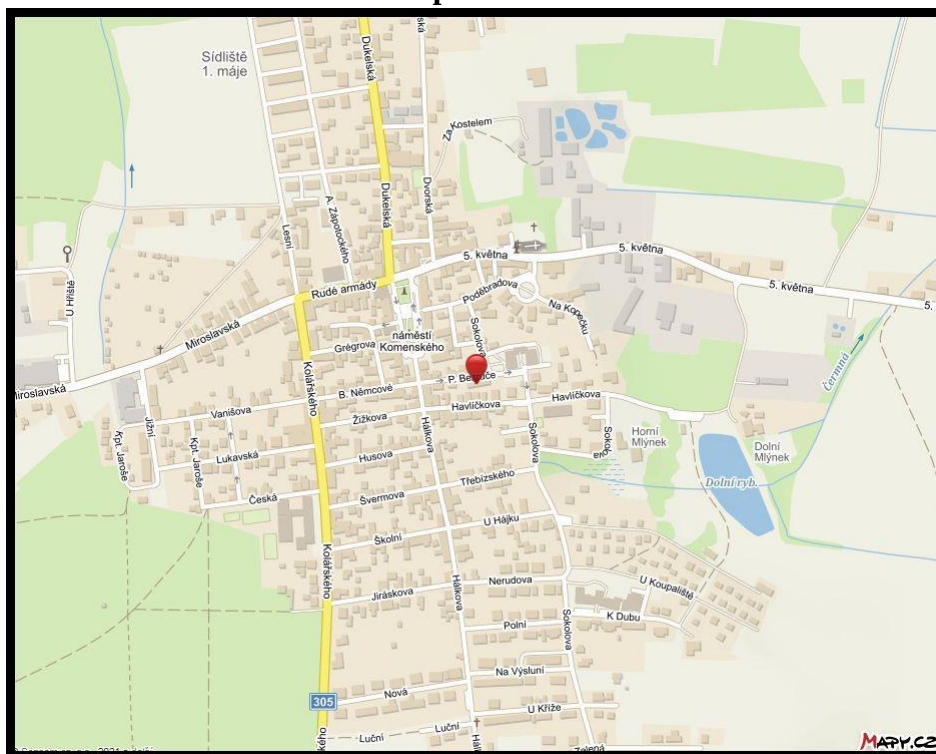


zahrada

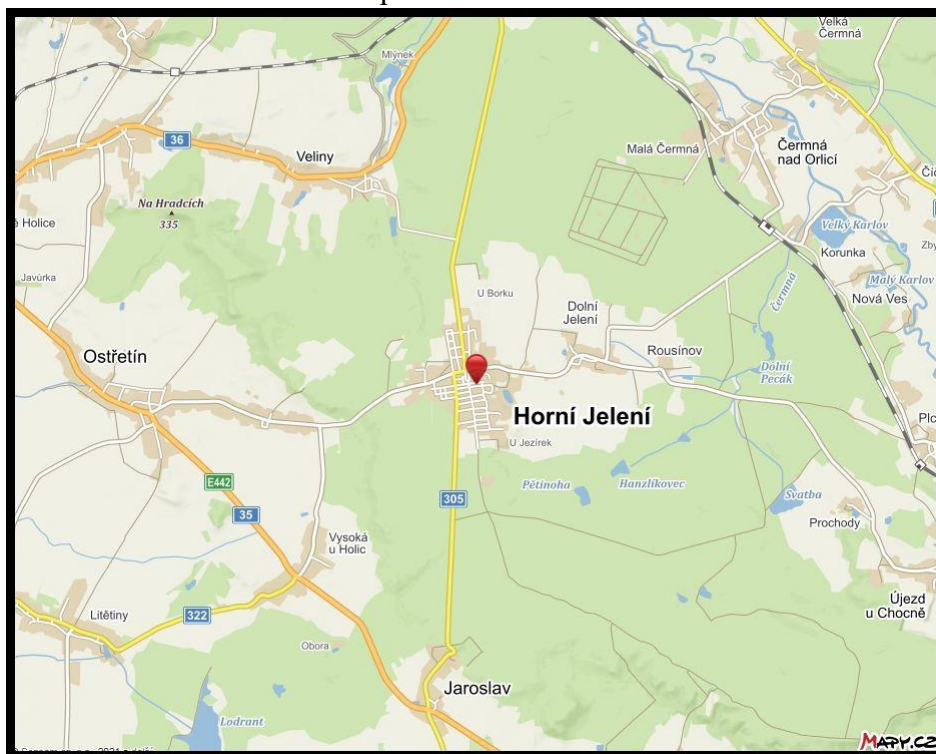


zahrada

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 137 v k.ú. č. 642983



Pozemek p.č. 137 v k.ú. č. 642983