

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 804-93/2020***

Předmět ocenění: **Rodinný dům - bez nebytových prostor**
Název nemovité věci: Pozemek p.č. st. 92/1, součástí je stavba Černá u Bohdanče čp. 28, bydlení, a pozemky p.č. 120/2, p.č. 120/3, p.č. 120/7, p.č. 120/8, p.č. 123/57 a p.č. 597, to vše v k.ú. Černá u Bohdanče obce Černá u Bohdanče.
Číslo popisné: 28 **Na pozemku parc. č.:** St. 92/1
Pozemky parc. č.: St. 92/1, 120/2, 120/3, 120/7, 120/8, 123/57, 597
Ostatní stavby:
Katastrální území: Černá u Bohdanče **LV č.:** 799
Kraj: Pardubický **Okres:** Pardubice
Obec: Černá u Bohdanče **Část obce:** Černá u Bohdanče
Ulice: **Číslo orientační:** **PSČ:** 53341



Vlastník stavby: Lucie Neprášková, Vápno 15, 53316 Vápno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Lucie Neprášková, Vápno 15, 53316 Vápno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
IČ:29135419
DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735038308 **IČ:**02777339
e-mail: info@zuom.cz **DIČ:** CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny pro potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA

2 700 000 Kč

Datum místního šetření: **21.05.2020**
Počet stran: 30 stran včetně příloh

Stav ke dni :

21.05.2020

V Pardubicích dne 25.5.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Vyhodnocení rizik
4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka
6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti pana Romana Konárka a mělo standardní průběh.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Kraj:	Pardubický	Obec, část obce:	Černá u Bohdanče, Černá u Bohdanče	Počet obyvatel:	529
KÚ:	Černá u Bohdanče	Ulice:		Číslo popisné:	28

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		1/2/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	2	2+1, 4+kk	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:		159 m ²	
Obestavěný prostor:		1 064 m ³	
Jednotková cena:		5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		1 889 m ²	
Započitatelná plocha		195,47 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	234,47 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	35		
Opotřebení celkové:		50,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	lokální - elektřina		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	soliterní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☐ dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce:	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře ☐ ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☐ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 3; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Ostatní právní omezení; Zákaz zcizení nebo zatížení
Pojištění proti povodni:	doporučuji

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Černá u Bohdanče se nachází cca 10 km západně od centra okresního města Pardubic, v těsném sousedství obce Lázně Bohdaneč. S okolím je spojena silnicemi nižších tříd. Občanskou vybavenost obce tvoří obecní úřad a restaurace. Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji zastavěné části obce, v soustředěné zástavbě rodinných domů. Přístup je z veřejné neuzpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod vody, elektřiny a zemního plynu, odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Na pozemku je vlastní studna.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažními, s plochou střechou.

Objekt je uložen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce z cihelného zdiva tl. 45 cm a ze škvárbetonových tvárnic tl. 40 cm, stropy keramické s rovným podhledem, plochá střech, krytina z živičných pásů, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břizolitová, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu (chybí na WC), schodiště teracové, dveře hladké plné a shrnovací do ocelových zárubní, okna dřevěná zdvojená a plastová s izolačním dvojsklem, podlahy laminátové plovoucí, betonové s PVC a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní - bez zdroje (plynový kotel odstaven a plyn odpojen), v současné době je vytápěno el. přímotopy, el. instalace 230/400 V (rozvod v hliníku; nedostatečný), bleskosvod, rozvod studené a teplé vody (ocelové trubky, rozvod teplé vody zarostlý), ohřev TUV v el. bojleru, kanalizace od zařizovacích předmětů, přívod plynu ke kotli ÚT, v kuchyni v přízemí je kuchyňská linka s elektrospotřebiči a digestoří, v 2. NP je kuchyňská linka a el. sporák, vnitřní hygienické zařízení tvoří v každém podlaží vana, umývadlo a samostatné WC.

Původní objekt pochází z roku 1985. V 90-tých letech byly zahájeny přístavby, které jsou v současné době ve stádiu hrubé stavby, a které neodpovídají svým rozsahem vydanému stavebnímu povolení. Stavebně-technický stav domu je špatný, uvnitř domu se na několika místech objevují trhliny ve zdivu, do domu zatéká, údržba je dlouhodobě zanedbaná.

Jak bylo již výše uvedeno, přístavby jsou stavebně nedokončené (nad přístavbou v zadním traktu není ani dokončena střecha a je provedeno provizorní zakrytí plachtami). Z tohoto důvodu s těmito prostory při stanovení užitné plochy neuvažují.

Příslušenství tvoří menší zděná kolna využívaná jako domácí dílna.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1985

Díličí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ díličí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř./vl.): ☒ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☐ zpevněná ☒ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 166/11

Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky

☐ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům

☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
166/11	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Černá u Bohdanče

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

V katastrální mapě nejsou řádně zakresleny přístavby.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 3

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☐ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☒ doporučuji ☐ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zákaz zatížení, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zaházejí exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v části C a D listu vlastnictví č. 799 pro k.ú. Černá u Bohdanče.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 799					
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0532 Pardubice		
Obec:	572896 Černá u Bohdanče	Katastrální území:	743844 Černá u Bohdanče		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 855812/3673	Lucie Neprášková	Vápno 15, 53316 Vápno	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Černá u Bohdanče		Objekt k bydlení	č.p. 28	na pozemku p.č. St. 92/1	ANO
Pozemky					
St. 92/1	Stavební parcela	Parcela KN	317 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

120/2	Pozemková parcela	Parcela KN	102 m ²	zahrada
120/3	Pozemková parcela	Parcela KN	578 m ²	zahrada
120/7	Pozemková parcela	Parcela KN	250 m ²	zahrada
120/8	Pozemková parcela	Parcela KN	82 m ²	zahrada
123/57	Pozemková parcela	Parcela KN	513 m ²	orná půda
597	Pozemková parcela	Parcela KN	47 m ²	ostatní plocha

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	105,86 m ²	39,00 m ²
1. NP	158,78 m ²	73,06 m ²
2. NP	140,96 m ²	83,41 m ²
Celkem započitatelná plocha		195,47m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. PP				
	sklep	78,00 m ²	0,50	39,00m ²
1. PP - celkem		78,00 m²		39,00 m²
1. NP				
	veranda	12,15 m ²	1,00	12,15m ²
	chodba	9,07 m ²	1,00	9,07m ²
	kuchyň	17,20 m ²	1,00	17,20m ²
	pokoj	17,70 m ²	1,00	17,70m ²
	pokoj	12,44 m ²	1,00	12,44m ²
	koupelna	3,35 m ²	1,00	3,35m ²
	WC	1,15 m ²	1,00	1,15m ²
1. NP - celkem		73,06 m²		73,06 m²
2. NP				
	chodba (kuchyň)	9,07 m ²	1,00	9,07m ²
	WC	1,15 m ²	1,00	1,15m ²
	koupelna	3,35 m ²	1,00	3,35m ²
	pokoj	17,70 m ²	1,00	17,70m ²
	pokoj	12,44 m ²	1,00	12,44m ²
	pokoj	17,20 m ²	1,00	17,20m ²
	pokoj	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
2. NP - celkem		83,41 m²		83,41 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
objekt	$(9,30 \times 9,30 + 0,50 \times 3,10 + 3,30 \times 5,40) \times (0,10 + 2,55 + 2,80) + (9,30 \times 9,30 + 0 + 0,50 \times 3,10) \times 3,10 + 6,43 \times 8,23 \times (0,10 + 2,55 + 2,80/2)$ 1 064,18 m³
Obestavěný prostor - celkem:	=1 064,18 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	159
Obestavěný prostor	[m ³]	1 064,18
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 320 913
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 660 457

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují a tvoří (s výjimkou p.č. 123/57) funkční celek. Přístup je z veřejné neuzpevněné komunikace. Je provedeno napojení na dostupné inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 92/1	317	1 800	1 / 1	570 600
zahrada	120/2	102	1 800	1 / 1	183 600
zahrada	120/3	578	1 800	1 / 1	1 040 400
zahrada	120/7	250	1 800	1 / 1	450 000
zahrada	120/8	82	1 800	1 / 1	147 600
orná půda	123/57	513	1 200	1 / 1	615 600
ostatní plocha	597	47	1 800	1 / 1	84 600
Celková výměra pozemků:		1 889		Hodnota pozemků celkem:	3 092 400

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Pardubice - Svítkov, ul. Popkovičká	190,00	356		4 800 000	25 263	0,62	15 663
RD Svítkov, Řadový krajní rodinný dům zděný z cihel, dispozice: 6 pokojů a 2 kuchyně, částečně podsklepený. V přízemí jsou plastová okna, jinak je dům v původním udržovaném stavu. Vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Na pozemku se nachází kopaná studna. Je provedeno napojení na kompletní inženýrské sítě. Příslušenství tvoří dílna.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,85; Velikost objektu - řadový krajní - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy - koeficient 0,90;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,85; Velikost objektu - řadový krajní 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - malý pozemek 1,2; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy 0,9;							
Neratov	135,00	749		3 490 000	25 852	0,56	14 477
RD Neratov, Samostatně stojící zděný rodinný dům, dvojpodlažní s garáží a sklepem. V roce 2019 byla provedena vnitřní rekonstrukce. Vytápění je ústřední teplovodní a krbovými kamny, ve stropě jsou průduchy do horní místnosti. Ohřev TUV v el. bojleru.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

- bez rizika záplavy - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejní 0,85; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - menší pozemek 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy 0,9;

Lázně Bohdaneč	252,00	11 132	8 500 000	33 730	0,35	11 806
----------------	--------	--------	-----------	--------	------	--------

RD Lázně Bohdaneč, Samostatně stojící, zděný dvojpodlažní rodinný dům, zcela podsklepený. Obsahuje dva byty se samostatnými vchody (v 1. NP je byt 2+1; ve 2.NP je byt 3+1). Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě, vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Sklepní prostory jsou využívány jako technické a skladové zázemí. Příslušenství tvoří zapuštěný bazén, studna a vedlejší zděné stavby sloužící jako sklady, dílna a 2 garáže. Část pozemku o velikosti 7.314 m² je vedena jako trvalý travní porost a je zde evidováno ložisko rašeliny.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení; lepší příslušenství - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení; lepší příslušenství 0,85; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - velký pozemek 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy 0,9;

Pardubice - Svítkov, ul. Křemenská	180,00	466	4 650 000	25 833	0,62	16 016
------------------------------------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

RD Svítkov, Řadový krajní zděný dvojpodlažní a dvougenerační rodinný dům. v Pardubicích, v klidné části Svítkova. V 1. NP je byt s příslušenstvím 3+kk; ve 2. NP je byt o velikosti 3+1 s příslušenstvím a balkonem. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Dům je v původním udržovaném stavu. Příslušenství tvoří zděná garáž. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, na zahradě je vlastní studna.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,85; Velikost objektu - řadový krajní - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,85; Velikost objektu - řadový krajní 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - malý pozemek 1,2; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy 0,9;

Valy, okres Pardubice	144,00	1 194	2 400 000	16 667	0,76	12 667
-----------------------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

RD Valy, Samostatně stojící, zděný rodinný dům, obsahuje byt 3+kk, novější stavba, neprovedena fasáda. Napojen na kompletní inženýrské sítě.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace - koeficient 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejní - koeficient 0,95; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace 0,95; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejní 0,95; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizika záplavy 0,9;

Variační koeficient před úpravami:	21,22 %	Variační koeficient po úpravách:	11,66 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Započitatelná plocha	195,47 m ²
----------------------	-----------------------

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Minimální jednotková cena:	11 806 Kč/m ²	Minimální cena:	2 307 719 Kč
Průměrná jednotková cena:	14 126 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 761 209 Kč
Maximální jednotková cena:	16 016 Kč/m ²	Maximální cena:	3 130 648 Kč
Stanovená jednotková cena:	14 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 756 127 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji obce s prakticky nulovou občanskou vybaveností, avšak s dobrou dosažitelností krajského města Pardubice a Lázní Bohdaneč.

Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu s dlouhodobě zanedbanou údržbou. Použité konstrukce a vybavení jsou z dnešního pohledu v nižším materiálovém standardu. Jedná se o velký architektonicky členitý objekt. Přístavby z 90-tých let nejsou stavebně dokončeny a neodpovídají vydanému stavebnímu povolení. Kromě toho jejich stavebně-technický stav je velmi špatný. Pozemek má nadstandardní výměru, porosty na pozemku jsou však zanedbané, dlouhodobě neudržované, což jenom podtrhuje špatný dojem z nemovitosti. Objekt vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, což s ohledem na jeho velikost představuje poměrně vysoké finanční náklady. To je také příčinou toho, že hodnota nemovitosti je nižší než by byla hodnota nezastavěného pozemku.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka nemovitostí k bydlení výrazně převyšuje poptávku. Většinou se

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	2 756 127 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	5 752 857 Kč
Obvyklá cena	2 700 000 Kč

Slovy: dvamilionysedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 25.5.2020

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 804-93/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 799 ze dne 18.7.2019.	4
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	9

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2019 12:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 572896 Černá u Bohdanče

Kat.území: 743844 Černá u Bohdanče

List vlastnictví: 799

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Neprásková Lucie, č.p. 15, 53316 Vápno		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	92/1	317	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černá u Bohdanče, č.p. 28, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 92/1					
	120/2	102	zahrada		zemědělský půdní fond
	120/3	578	zahrada		zemědělský půdní fond
	120/7	250	zahrada		zemědělský půdní fond
	120/8	82	zahrada		zemědělský půdní fond
	123/57	513	orná půda		zemědělský půdní fond
	597	47	ostatní plocha	jiná plocha	

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

pohledávky do výše 6.480.000,- Kč dle smlouvy č.1071266901 vzniklé do 25.5.2051

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 92/1, Parcela: 120/2, Parcela: 120/3, Parcela: 120/7, Parcela:
120/8, Parcela: 123/57, Parcela: 597

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1071266901/1 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis
proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-7349/2016-606

Pořadí k 31.05.2016 10:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1071266901/1 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016.
Zápis proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-7349/2016-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1071266901/1 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016.

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

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2019 12:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572896 Černá u Bohdanče
Kat.území: 743844 Černá u Bohdanče List vlastnictví: 799
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Zápis proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-7349/2016-606

o Zákaz zatížení

zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno nebo právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 92/1, Parcela: 120/2, Parcela: 120/3, Parcela: 120/7, Parcela:
120/8, Parcela: 123/57, Parcela: 597

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1071266901/1 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis
proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-7349/2016-606

Pořadí k 31.05.2016 10:19

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 130.218,49 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 92/1, Parcela: 120/2, Parcela: 120/3, Parcela: 120/7, Parcela:
120/8, Parcela: 123/57, Parcela: 597

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický
kraj-ÚZP Pardubice -1252149/2018 /2801-80542-609289 ze dne 12.06.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 12.06.2018. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na
prac. Pardubice

V-7408/2018-606

Pořadí k 12.06.2018 14:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj-ÚZP Pardubice -1252149/2018 /2801-80542-609289 ze dne
12.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2018. Zápis proveden dne
04.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-7408/2018-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj-ÚZP Pardubice -1252149/2018 /2801-80542-609289 ze dne
12.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2018. Zápis proveden dne
04.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-7408/2018-606

D Poznámky a další obdobné údaje

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

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2019 12:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572896 Černá u Bohdanče
Kat.území: 743844 Černá u Bohdanče List vlastnictví: 799
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 92/1, Parcela: 120/2, Parcela: 120/3, Parcela: 120/7, Parcela: 120/8, Parcela: 123/57, Parcela: 597

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Pardubický kraj - 1254998/2018 /2801-80542-609289 ze dne 13.06.2018. Právní moc ke dni 18.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018.

Z-3556/2018-606

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Pardubický kraj -1335827/2018 /2801-80542-609289 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2018. Zápis proveden dne 23.07.2018.

Z-4085/2018-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Neprášková Lucie, č.p. 15, 53316 Vápno, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 13856/189 k 20 EXE 7052/201820 ze dne 21.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2018. Zápis proveden dne 30.11.2018; uloženo na prac. Praha

Z-39770/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 92/1, Parcela: 120/2, Parcela: 120/3, Parcela: 120/7, Parcela: 120/8, Parcela: 123/57, Parcela: 597

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-13856/2018 -13 ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2018. Zápis proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-6744/2018-606

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Neprášková Lucie, č.p. 15, 53316 Vápno, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 56INS-2415/2019 -A-8 ze dne 28.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2019. Zápis proveden dne 05.03.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-1260/2019-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2019 12:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 572896 Černá u Bohdanče

Kat.území: 743844 Černá u Bohdanče

Líst vlastnictví: 799

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2016. Zápis proveden dne 22.06.2016.

V-7350/2016-606

Pro: Neprášková Lucie, č.p. 15, 53316 Vápno

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
120/2	32110	100
	32310	2
120/3	32110	578
120/7	32110	250
120/8	32110	82
123/57	32110	513

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: 18.07.2019 12:53:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

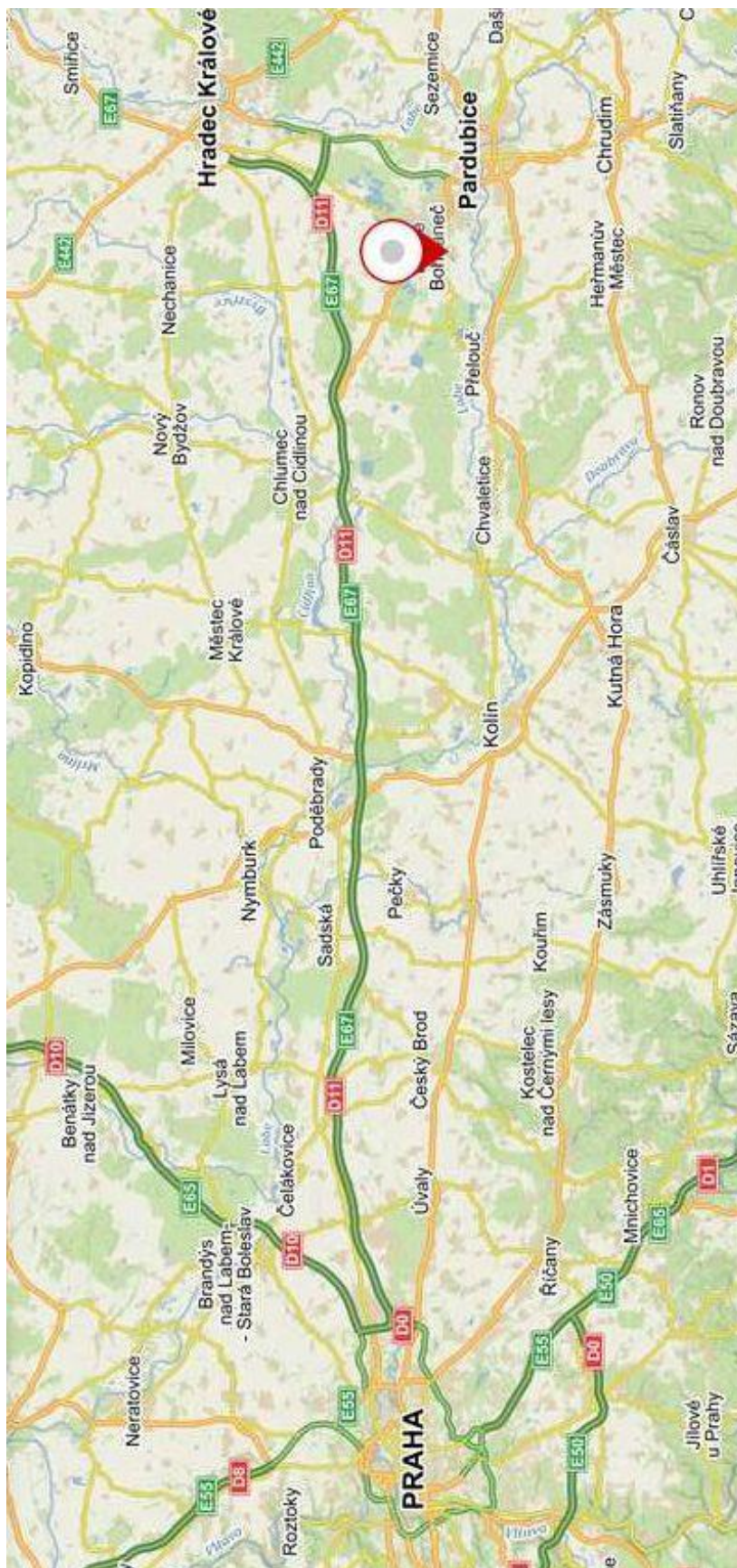




ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



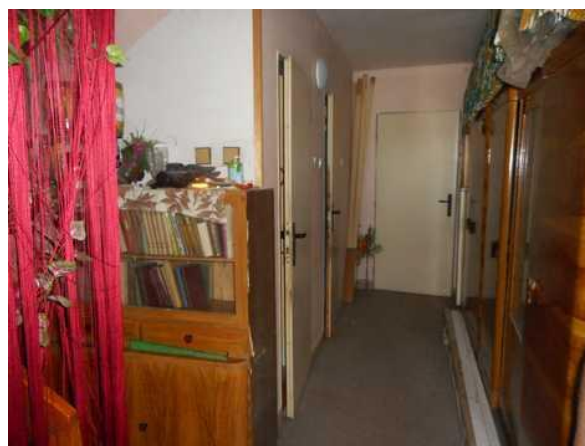




ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz











