

Dražebník tímto informuje, že je ve znaleckém posudku oceněn pouze podíl ½ nemovitosti. Předmětem dražby je však nemovitost celá.

V případě dotazů jsme Vám k dispozici na níže uvedených kontaktech.

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18435

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Spytovice

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Zdechovice, k.ú. Spytovice

Adresa nemovité věci:č.p. 15, 53501 Spytovice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9, Mgr. Michal Suchánek, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Pod Pekárkami 245/10, 190 00 Praha 9

**ZHOTOVITEL :** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 220 EX 2305/17 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**366 000 Kč**

Stav ke dni :

29.7.2019

Datum místního šetření:

27.6.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.7.2019

Znalecká společnost s.r.o.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 34 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 15 Spytovice, způsob využití: bydlení, LV 673, včetně příslušenství, vše v kat. území Spytovice, obec Zdechovice, část obce Spytovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 626.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 34 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 626), jehož součástí je stavba č.p. 15 Spytovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, v kat. území Spytovice, obec Zdechovice, část obce Spytovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 673.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
  - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který 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,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,



f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 27.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

inzerát ev. č. 577776 (kuprealitu.cz)

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013



Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

### Místopis

Obec Zdechovice leží na okraji Polabské nížiny při úpatí Železných hor. Katastr je tvořený místními částmi Zdechovice, Spytovice a Zbraněves. V obci dnes funguje mateřská i základní škola pro 1. stupeň, zdravotní středisko, pošta, policie, knihovna, prodejna jednoty, autobusové i vlakové spojení, pohostinství a zásahová jednotka hasičů. Ke sportu zde slouží tělocvična a 5 víceúčelových hřišť. Autobusová doprava.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Zdechovice, Spytovice“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Řečany nad Labem“ se nachází cca 3,3 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: parc. č. 561/4	Obec Zdechovice

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Budova je neobývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěné. Fasáda budovy není zateplená. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace. Souhrnný stavebně technický stav nemovité věci je špatný.

Dispozice: chodba, kuchyň 14 m<sup>2</sup>, pokoj 13 m<sup>2</sup>, pokoj 20 m<sup>2</sup>, pokoj 18 m<sup>2</sup>, koupelna, toaleta.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 34 se nachází stavba rodinného domu č.p. 15. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 300 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, travnatý, neudržovaný. Na pozemku se dále nachází studna. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 561/4.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 27.6.2019. Vnitřní fotodokumentaci a dispozici jsme získali z inzerátu č. e. 577776 (kuprealitu.cz).

## RIZIKA

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: **Nemovitá věc se nachází v záplavovém území - riziko povodně 2 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody).**

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
  - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.



## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemku St. parc. č. 34 Spytovice

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na rodinném domě Spytovice

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Podíl na pozemku St. parc. č. 34 Spytovice

##### Porovnávací metoda

Na pozemku parc. č. St. 34 se nachází stavba rodinného domu č.p. 15. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 300 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, travnatý, neudržovaný. Na pozemku se dále nachází studna. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 561/4.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek Lipoltice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 1744

**Popis:** Stavební pozemek o velikosti 1548 m<sup>2</sup>. Zavedena elektřina, dále obecní kanalizace, obecní voda + vlastní studna (dlouhodobě nevyužívána). Přístup z místní komunikace.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,88
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 355 500	1 548	875,65	0,73	639,22

**Název:** Pozemek Semteš, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 56167

**Popis:** Mírně svažité stavební pozemek v obci Semteš u Kutné Hory a o celkové rozloze 1 182 m<sup>2</sup>.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,92
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
550 000	1 182	465,31	0,97	451,35

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**545,29 Kč/m<sup>2</sup>**



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 34	300	545,00		163 500
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					163 500
Skutečnost, že nemovitá věc se nachází v záplavové oblasti			* 0,95	=	1
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu			* 1,00 / 2,00	=	7
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	6
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>300</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>62 130</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Podíl na rodinném domě Spytovice

#### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Budova je neobývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěné. Fasáda budovy není zateplená. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace. Souhrnný stavebně technický stav nemovité věci je špatný.

**Plocha pozemku:** 300,00 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Semtěš</b>		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Semtěš. Dům je v původním stavu, v posledních letech byla prováděna pouze nejnútnejší údržba. Je zde zavedena elektřina, plyn, kanalizace a voda z vlastní studny. K domu patří garáž, kůlna a půda v dobrém stavu, vhodná k vestavbě obytného podkroví.		
<b>Pozemek:</b>	644,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,97	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,97	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
1 060 000 Kč	0,76	805 600 Kč	

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 656324

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Žehušice</b>	
<b>Popis:</b>	Přízemní rodinný dům s dispozicí 3+kk. V přízemí dále koupelna, samostatné WC a sklad. Na pozemku je volně stojící altán. Plocha pozemku 290 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 130 m <sup>2</sup> , užitná plocha 110 m <sup>2</sup> . Vytápění kamny na pevná paliva, přípojka elektro, kanalizace a vodovodu, možnost napojení na plyn.	
<b>Pozemek:</b>	290,00 m <sup>2</sup>	



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID  
N78746

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 120 000 Kč	0,71	795 200 Kč

**Název:** Rodinný dům Vlčí Habřina

**Popis:** Rodinný dům s dispozicí 6+1 se sedlovou střechou s půdou IS-elektro, žumpu na vyvážení, studna, samostatná stavba garáže – ta však není zapsaná v příslušném katastru nemovitostí. 1.NP - vstup- veranda, chodba, koupelna, 2x WC, 4x pokoj, obývací pokoj s jídelnou. Objekt je napojen na elektro, žumpu na vyvážení, vlastní zdroj vody – studna.

**Pozemek:** 755,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID  
50451

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
820 000 Kč	0,96	787 200 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	787 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	796 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	805 600 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>796 000 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		796 000
Skutečnost, že nemovitá věc se nachází v záplavové oblasti	* 0,95	= 756 200,00
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00	= 378 100,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	= 302 480,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>302 480 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Podíl na pozemku St. parc. č. 34 Spytovice	62 130,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Podíl na rodinném domě Spytovice	302 480,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>302 480 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>62 130 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 49 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**366 000 Kč**

slovy: Třistašedesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **366.000,- Kč**.

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 34 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 15 Spytovice, způsob využití: bydlení, LV 673, včetně příslušenství, vše v kat. území Spytovice, obec Zdechovice, část obce Spytovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 626.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

#### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **63.000,- Kč**.



**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**Ia. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 34 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 626), jehož součástí je stavba č.p. 15 Spytovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, v v kat. území Spytovice, obec Zdechovice, část obce Spytovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 673.

**IIa. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

**IIIa. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši 303.000,- Kč.

**IVa. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

V Praze 29.7.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18435 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 626	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 673	3



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2305/17 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 626

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

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

Vlastnické právo

SJM Šumpík Luboš a Světlá Dorota, Spytovice 15, 53501  
Zdechovice, U Stadionu 257, 53854 Luže

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	34	300	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	----	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Spytovice, č.p. 15, bydlení, LV 673

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 610 000,-Kč s příslušenstvím,  
dle úvěrové smlouvy č.51-70089944/8060, č.51-70089952/8060

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská  
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: St. 34

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2004.

V-5565/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky do výše 579 500,-Kč s příslušenstvím,  
dle úvěrové smlouvy č.51-70089944/8060, č.51-70089952/8060, které vzniknou nejpozději  
do 31.7.2014

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská  
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: St. 34

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2004.

V-5565/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2019 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 626

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

### Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-38682/2016 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 11.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-14554/2016-808

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 34

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-38682/2016 -15 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne 23.11.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-7603/2016-606

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 2305/17-13 k 44 EXE 716/2017-15 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13479/2017-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

*Povinnost k*

Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže, RČ/IČO:

Parcela: St. 34

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-2305/2017 -22 ze dne 05.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2018. Zápis proveden dne 12.10.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-5705/2018-606

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10  
190 00 Praha 9

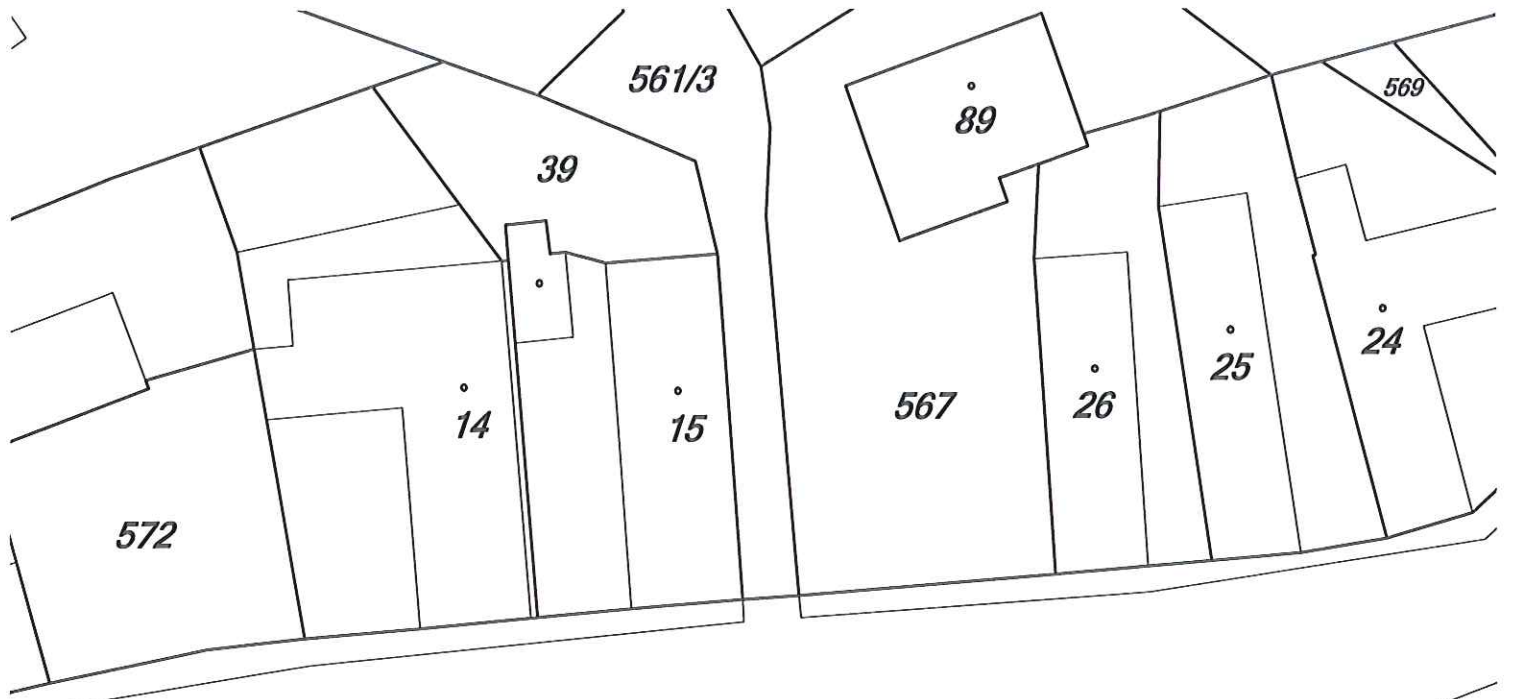
*Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:

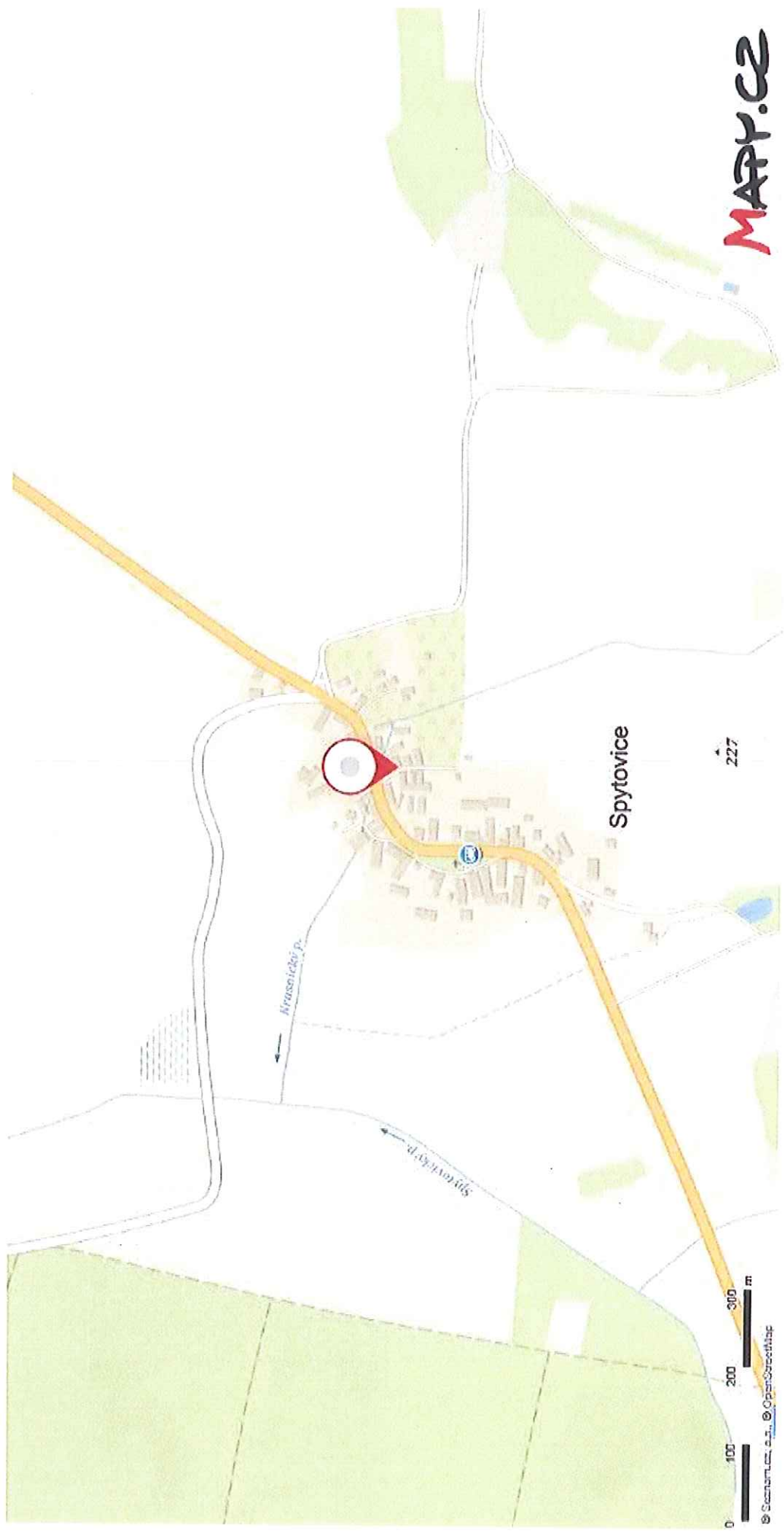
*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 2305/17-13 k 44 EXE 716/2017-15 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis











Spytovice

MAPPY.CZ

227

0 100 200 300 m

© Seznam.cz a.s., © OpenStreetMap







# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2305/17 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 673

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže		1/2
Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice		1/2

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Spytovice, č.p. 15

bydlení

St. 34, LV 626

## 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 610 000,-Kč s příslušenstvím,  
dle úvěrové smlouvy č.51-70089944/8060, č.51-70089952/8060

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská  
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Stavba: Spytovice, č.p. 15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2004.

V-5565/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky do výše 579 500,-Kč s příslušenstvím,  
dle úvěrové smlouvy č.51-70089944/8060, č.51-70089952/8060, které vzniknou nejpozději do 31.7.2014

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská  
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Stavba: Spytovice, č.p. 15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2004.

V-5565/2004-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2019 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 673

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

### Typ vztahu

#### *Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-38682/2016 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 11.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-14554/2016-808

#### *Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

#### *Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice,  
RČ/IČO:

Stavba: Spytovice, č.p. 15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-38682/2016 -15 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne 23.11.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-7603/2016-606

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

#### *Povinnost k*

Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 2305/17-13 k 44 EXE 716/2017-15 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13479/2017-101

#### *Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
- k podílu 1/2

#### *Povinnost k*

Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže, RČ/IČO:

Stavba: Spytovice, č.p. 15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 EX-2305/2017 -60 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2019. Zápis proveden dne 23.05.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-2899/2019-606

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

#### *Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2019 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

Kat.území: 792241 Spytovice

List vlastnictví: 673

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

### Typ vztahu

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 2305/17-13 k 44 EXE 716/2017-15 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13479/2017-101

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

*Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 59INS-5219/2017 -A-9 ze dne 28.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.03.2017. Zápis proveden dne 30.03.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-2157/2017-606

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

*Povinnost k*

Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1440/2017 -7 ze dne 28.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.03.2017. Zápis proveden dne 31.03.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-2527/2017-713

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 22.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.09.2004.

V-7101/2004-606

*Pro:* Šumpík Luboš, Spytovice 15, 53501 Zdechovice

RČ/IČO:

Světlá Dorota, U Stadionu 257, 53854 Luže

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 27.07.2019 19:33:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Parametry	Možné hodnoty	Poznámky	hodnota
Fotky			
počet podlaží	1		
počet nadzemních podla.	1		
konstrukce	zděná		
Stav budovy	špatný		
plocha užitná			
plocha podlahová			
plocha pozemku	300		
plocha zastavěná			
počet bytových jednotek	1		
typ domu	rodinný dům		



## **Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji pod pořadovým číslem **122152965-246624-190912120944**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **23** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Mgr. Michal Suchánek**

Vystavil: **Mgr. Michal Suchánek**, soudní exekutor

Pracoviště: **Mgr. Michal Suchánek**, soudní exekutor

v Praze 9 dne **12.09.2019**