

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 080353/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 64 v části obce Radiměř, v obci Radiměř, který je součástí pozemku st. parcela č. 1082 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků ve funkčním celku parcela č. 1083 - zahrada a parcela č. 1084 - trvalý travní porost vše na LV 729 pro katastrální území a obec Radiměř.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 093/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA	2 100 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.1.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 64 v části obce Radiměř, v obci Radiměř, který je součástí pozemku st. parcela č. 1082 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků ve funkčním celku parcela č. 1083 - zahrada a parcela č. 1084 - trvalý travní porost vše na LV 729 pro katastrální území a obec Radiměř zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Lucie Olšerové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.vychodo.ceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření proběhlo na místě samém dne 11.1.2024 v 13:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Lucií Olšerové, soudem svěřené opatrovníci pana Lukáše Vaverky, která umožnila vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, <https://www.vychodoceskereality.cz/>, www.stedoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která

jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Radiměř, k.ú. Radiměř
Adresa nemovité věci: Radiměř 64, 569 07 Radiměř

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Vaverka, č. p. 64, 569 07 Radiměř, LV: 729, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 11.1.2024 v 13:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Lucií Olšerovou, soudem svěřenou opatrovnící pana Lukáše Vaverky, která umožnila vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Dokumentace stavby RD č.p. 64 nebyla předložena.

Místopis

Radiměř je městyse rozkládající se po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice, v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Žije zde přibližně 1 200 obyvatel a katastrální území má rozlohu 28,6 km². Městyse je součástí mikroregionu Svitavsko. Obec se nachází cca 10km od centra obce Svitavy, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do Svitav je zajištěna autobusy. Obec Radiměř není obsluhována železniční dopravou. Nejbližší železniční stanice je v Hradci nad Svitavou. V obci převládá nízkopodlažní zástavba rodinných domů, je zde potřebná infrastruktura, včetně plynovodu a základní občanská vybavenost (základní škola, pošta, obchod)

Objekt rodinného domu č.p. 64 se nachází jihovýchodně od centra obce v části obce Radiměř v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Městyse Radiměř a Pardubického kraje. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitost leží v blízkosti Radiměřského potoka.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1088	Městys Radiměř, č. p. 170, 56907 Radiměř
3257	Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 64, zemědělská stavba, altán a pozemky st. p.č. 1082 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanou stavbou a parcelami tvořící jednotný funkční celek p.č. 1083 - zahrada a p.č. 1084 - trvalý travní porost. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, částečné oplocení a zpevněné plochy. Rodinný dům není dlouhodobě užívaný. Dům je jednopodlažní se sedlovou střechou bez vestavby podkroví, částečně podsklepen. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod a na obecní kanalizaci, nemá plynovou přípojku. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Městysu Radiměř a Pardubického kraje.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle odhadu znalce, z roku 1970. Cca v r.2007 dům prošel rekonstrukcí (plastová okna, nové vnitřní omítky, rozvody vody a elektra, elektrokotel + radiátory). Technický stav objektu RD není udržovaný.

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 64
- 1.2. Vedlejší hospodářská stavba

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 64

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 64

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, jednopodlažní, částečně podsklepený, stojící na obdélníkovém půdoryse. Na půdě není provedena vestavba podkrovní. Vstup do objektu je ze severozápadní fasády. V objektu je jedna bytová jednotka o vel. 3+kk. Před objektem se nachází neoplocená zahrada s altánem a hospodářskou stavbou.

Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je pravděpodobně sedlový dřevěný vázaný s eternitovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Původní stáří rodinného domu je dle odhadu znalce z roku 1970. Objekt není dlouhodobě užíván a běžná údržba je prováděna nahodile.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenné omítky

Stropy : monolitické s SDK podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : eternit

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby: plovoucí podlaha, keramická dlažba

Schodiště : chybí

Okna : plastová

Dveře : hladké a foliované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : elektrokotel

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod

Rozvod plynu : chybí

Zdroj teplé vody : eI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, myčkou, se sporákem a digestoří

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	42,45 m ²	0,50	21,23 m ²

21,23 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	11,50 m ²	1,00	11,50 m ²
wc	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
komora	1,77 m ²	1,00	1,77 m ²
koupelna	7,84 m ²	1,00	7,84 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	36,10 m ²	1,00	36,10 m ²
ložnice	13,25 m ²	1,00	13,25 m ²
ložnice	16,85 m ²	1,00	16,85 m ²
balkon	2,54 m ²	0,50	1,27 m ²

89,93 m²

zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
půda	48,00 m ²	0,00	0,00 m ²

0,00 m²

111,15 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	9,6*5,00 =	48,00	2,10 m
1.NP	9,6*7,50 + 5,1*0,80 =	76,08	2,90 m
zastřešení	9,6*5,00 =	48,00	2,00 m
		172,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1PP	(9,6*5,00)*(2,10) =	100,80
NP	1.NP	(9,6*7,50 + 5,1*0,80)*(2,90) =	220,63
Z	zastřešení	(9,6*5,00)*(2,00/2) =	48,00

Obestavěný prostor - celkem:

369,43 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	monolitické
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké a foliované

13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	elektrokotel
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	eI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák, myčka
24. Vnitřní vybavení	koupelna s vanou
25. Záchod	splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	369,43 m ³
Reprodukční cena	2 216 592 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	119 696	119 696	5,86
2. Zdivo	23,40	518 683	518 683	25,41
3. Stropy	9,10	201 710	201 710	9,88
4. Střecha	5,40	119 696	119 696	5,86
5. Krytina	3,30	73 148	73 148	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,80	17 733	17 733	0,87
7. Vnitřní omítky	6,10	135 212	135 212	6,62
8. Fasádní omítky	2,80	62 065	62 065	3,04
9. Vnější obklady	0,50	11 083	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	48 765	48 765	2,39
11. Schody	2,30	50 982	0	0,00
12. Dveře	3,20	70 931	70 931	3,47
13. Okna	5,10	113 046	113 046	5,54
14. Podlahy obytných místností	2,10	46 548	46 548	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,30	28 816	28 816	1,41
16. Vytápění	5,30	117 479	117 479	5,75
17. Elektroinstalace	4,20	93 097	93 097	4,56
18. Bleskosvod	0,60	13 300	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	64 281	64 281	3,15
20. Zdroj teplé vody	1,70	37 682	37 682	1,85
21. Instalace plynu	0,50	11 083	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	59 848	59 848	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 083	11 083	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,30	95 313	95 313	4,67
25. Záchod	0,30	6 650	6 650	0,33
26. Ostatní	4,00	88 664	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 041 481 Kč	

Množství		369,43 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	5 526 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	76
Užitná plocha (UP)	[m ²]	111
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	369,43
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 526
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 526
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 041 481
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	66
Opotřeбенí	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 122 815

1.2. Vedlejší hospodářská stavba

Věcná hodnota dle THU

Objekt vedlejší stavby je postaven na části pozemku p.č. 1083 a není zakreslen v katastru nemovitostí. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou bez vestavby podkroví. Objekt je zděné konstrukce a je užíván ke skladování.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná konstrukce

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : dřevěný trámový

Střecha : sedlová

Střešní krytina : eternit

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : dřevěná

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : beton

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : světelný rozvod EI

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	27,40 m ²	0,00	0,00 m ²	
				0,00 m ²
zastřešení				0,00 m ²
				0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,30*5,80 =	36,54	2,20 m

zastřešení	6,30*5,80 =	36,54	1,75 m
		73,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,30*5,80)*(2,20) =	80,39
Z	zastřešení	(6,30*5,80)*(1,75/2) =	31,97
Obestavěný prostor - celkem:			112,36 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	eternit
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	štukové
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné a hladké
10. Okna	dřevěná
11. Podlahy	beton
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	112,36 m ³
Reprodukční cena	393 262 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	27 922	27 922	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	125 057	125 057	31,80
3. Stropy	19,80	77 866	77 866	19,80
4. Krov	7,30	28 708	28 708	7,30
5. Krytina	8,10	31 854	31 854	8,10
6. Klempířské práce	1,70	6 685	6 685	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	23 989	23 989	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	11 798	11 798	3,00
10. Okna	1,10	4 326	4 326	1,10
11. Podlahy	8,20	32 247	32 247	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	22 809	22 809	5,80
Upravená reprodukční cena			393 262 Kč	
Množství			112,36 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	37
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	112,36
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	393 262
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	106
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	196 631

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Radiměř a okolí se pohybuje v rozmezí 1 100 - 1 900,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1082	317	1 500,00		475 500
zahrada	1083	541	1 500,00		811 500
trvalý travní porost	1084	422	1 500,00		633 000
Celková výměra pozemků		1 280	Hodnota pozemků celkem		1 920 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 64

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	111,15 m ²
Obestavěný prostor:	481,79 m ³
Zastavěná plocha:	112,62 m ²
Plocha pozemku:	1 280,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: RD v obci Radiměř

Lokalita: zastavěná část obce Radiměř, okres Svitavy

Popis: Rodinný dům s dispozicí 2+1 v obci Radiměř. Tento dům je vhodný na celkovou rekonstrukci s možností půdní vestavby, je podsklepený. Nachází se ve strmém kopci, připojen na veškeré inženýrské sítě a kanalizaci. Přístupová zpevněná cesta vede až k domu. V blízkosti škola, školka, obchod, pošta a autobusová zastávka. Vhodné pro rodinu s dětmi. Poloha je výborná lokalita, blízko školy, školky, autobusové zastávky, obchodu a pošty. Dům je připojen k vodě, kanalizaci a el. Výborná lokalita v blízkosti veškeré občanské vybavenosti.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA převzata z inzerátu: 120,00 m² - 0,50 * 30 m² odhad sklepa = 105 m²

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 384,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Zastavěná plocha: 185,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelná výměra, srovnatelná poloha	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	105,00	17 143	1,06	18 172

Název: RD v obci Vitějoves

Lokalita: zastavěná část obce Vitějoves, okres Svitavy

Popis: Dům má v současné době dispozici 2+1, k tomu prostorná koupelna, WC bylo umístěno samostatně - obytné plochy nyní cca 84m². Z předsíně lze projít do stodoly cca 46m², kterou je případně možné upravit rovněž na obytný prostor, zaujme i pěkná dřevěná veranda s výhledem. K dispozici je zajímavá prostorná půda (vstup z předsíně), kde byl původně obytný pokoj a částečně skladový prostor - nyní je vše vyklizeno a nachystáno k realizaci záměru podle představ nového majitele. Velmi praktické jsou rozsáhlé sklepy pod celým domem, zde je umístěn i kotel na tuhá paliva a kotel na plyn. Jde o stavbu smíšenou, primárně cihlovou, základ a sklepní prostory kamenné, stavba je původní. Vzhledem k umístění v mírně svažité části obce je zaručen plynulý odvod dešťové vody a prostory tak nevykazují žádné známky vlhkosti. Zrealizovalo se vyklizení půdy, odkrytí starých podlah, některých částí vnitřních omítek a stropů, je zřízena nová přípojka el. energie, nová přípojka obecní vody. Nemovitost je napojena i na plyn (kotel ve sklepech sloužil k vytápění). Odpad je řešen formou septiku.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 130,00 m² - 46 m² stodola = 84 m²

Podlaží: 2

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 518,00 m²

Užitná plocha: 84,00 m²

Zastavěná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší výměra, horší poloha	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 690 000	84,00	20 119	1,06	21 326

Název: RD v obci Opatov

Popis: Rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci v klidné části obce Opatov. Podsklepený dům o obytné dispozici 4+1. Celková užitná plocha rodinného domu je 120 m², zahrada 420 m². Na pozemku se nachází garáž, dřevník, udírna kterou využijete v letní sezóně s přáteli nebo rodinou. Vedle domu je rybník, který můžete užívat k zalévání zahrady nebo koupání v letních měsících. Topení zajišťují kamna na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler. Odpad je sveden do jímky, elektřina 220/380 V. Veškerá občanská vybavenost v obci.

Obec Opatov se nachází v Pardubickém kraji, mezi městy Svitavy a Česká Třebová, v posledních letech má okolo 1180 obyvatel. V obci se nachází základní a mateřská škola, zubní, obvodní a dětský lékař, pošta, dva obchody, dvě malá pohostinství a obecní restaurace s bowlingem Opatovská hospoda, fotbalové hřiště, tenisový kurt, kulturní dům, knihovna a volnočasové centrum. V obci je několik prosperujících firem.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA: 120,0m² - 20 m² garáž= 100,0 m².

Plocha pozemku dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA: 134m² zastavěná plocha + 420m² zahrada = 554m².

Podlaží: 1
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 554,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší výměra, lepší poloha	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
 vychodo.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 25.7.2023 1 699 000	100,00	16 990	1,07	18 179

Minimální jednotková porovnávací cena	18 172 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 226 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 326 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 226 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	111,16 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 137 162 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 64	1 122 815,- Kč
1.2. Vedlejší hospodářská stavba	196 631,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 319 446,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	1 920 000,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 64	2 137 162,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 137 162 Kč
Věcná hodnota	3 239 446 Kč
z toho hodnota pozemku	1 920 000 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + objekt v udržovaném stavu
- + dobrá dostupnost do Svitav

Slabé stránky

- neužívaný objekt

Tržní hodnota	2 100 000 Kč
slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných rekreačních objektů v obci Radiměř. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém městě Svitavy (cca 10 km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na komunikaci u domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 100 000,- Kč.

Tržní hodnota

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.729 ze dne 7.12.2023	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.1.2024	1
Fotodokumentace ze dne 11.1.2024	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.729 ze dne 7.12.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2023 17:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578657 Radiměř
Kat.území: 737852 Radiměř List vlastnictví: 729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vaverka Lukáš, č.p. 64, 56907 Radiměř		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1082	317	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Radiměř, č.p. 64, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1082				
1083	541	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
1084	422	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru číslo 5500/166823-01/07/01-001/00/R ve výši 650.000,- Kč s příslušenstvím dle článku II. zástavní smlouvy.

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 1082, Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/166823-01/07/01-002/00/R ze dne 10.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2007.
V-2083/2007-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5500/166823-01/07/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy, a to:

- dluhy na splacení jistiny ve výši 650.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 13.09.2060,

- veškeré dluhy dle čl. II písm. B zástavní smlouvy vzniklé do 13.09.2060 do celkové výše 780.000,- Kč.

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 1083

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

LV 729 (strana 1)

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.729 ze dne 7.12.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2023 17:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578657 Radiměř
Kat.území: 737852 Radiměř List vlastnictví: 729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/166823-01/07/01-004/00/R ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 12:43:19. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Svitavy
V-6019/2021-609

Pořadí k 28.06.2021 12:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/166823-01/07/01-004/00/R ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 12:43:19. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Svitavy
V-6019/2021-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/166823-01/07/01-004/00/R ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 12:43:19. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Svitavy
V-6019/2021-609

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů, a to:

- a) na splacení jistiny ve výši 250.000,- Kč podle smlouvy o úvěru a veškerého příslušenství,
- b) budoucích dluhů ze smlouvy o úvěru a ze zástavní smlouvy, které vzniknou do 23.11.2042 až do výše 375.000,- Kč.

Oprávnění pro

JNCG Credit a.s., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 14205483

Povinnost k

Parcela: St. 1082, Parcela: 1083, Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 11:13:47. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Svitavy

V-9636/2022-609

Pořadí k 25.11.2022 11:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 11:13:47. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Svitavy

V-9636/2022-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 11:13:47. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Svitavy

V-9636/2022-609

o Zákaz zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2

LV 729 (strana 2)

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.729 ze dne 7.12.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2023 17:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578657 Radiměř
Kat.území: 737852 Radiměř List vlastnictví: 729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele až do zániku zástavního práva.

Oprávnění pro

JNCG Credit a.s., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 14205483

Povinnost k

Parcela: St. 1082, Parcela: 1083, Parcela: 1084

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 11:13:47. Zápis
proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Svitavy

V-9636/2022-609

Pořadí k 25.11.2022 11:13

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2007.

V-3102/2007-609

Pro: Vaverka Lukáš, č.p. 64, 56907 Radiměř

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Smlouva kupní ze dne 16.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2016 10:12:12.
Zápis proveden dne 24.05.2016.

V-3707/2016-609

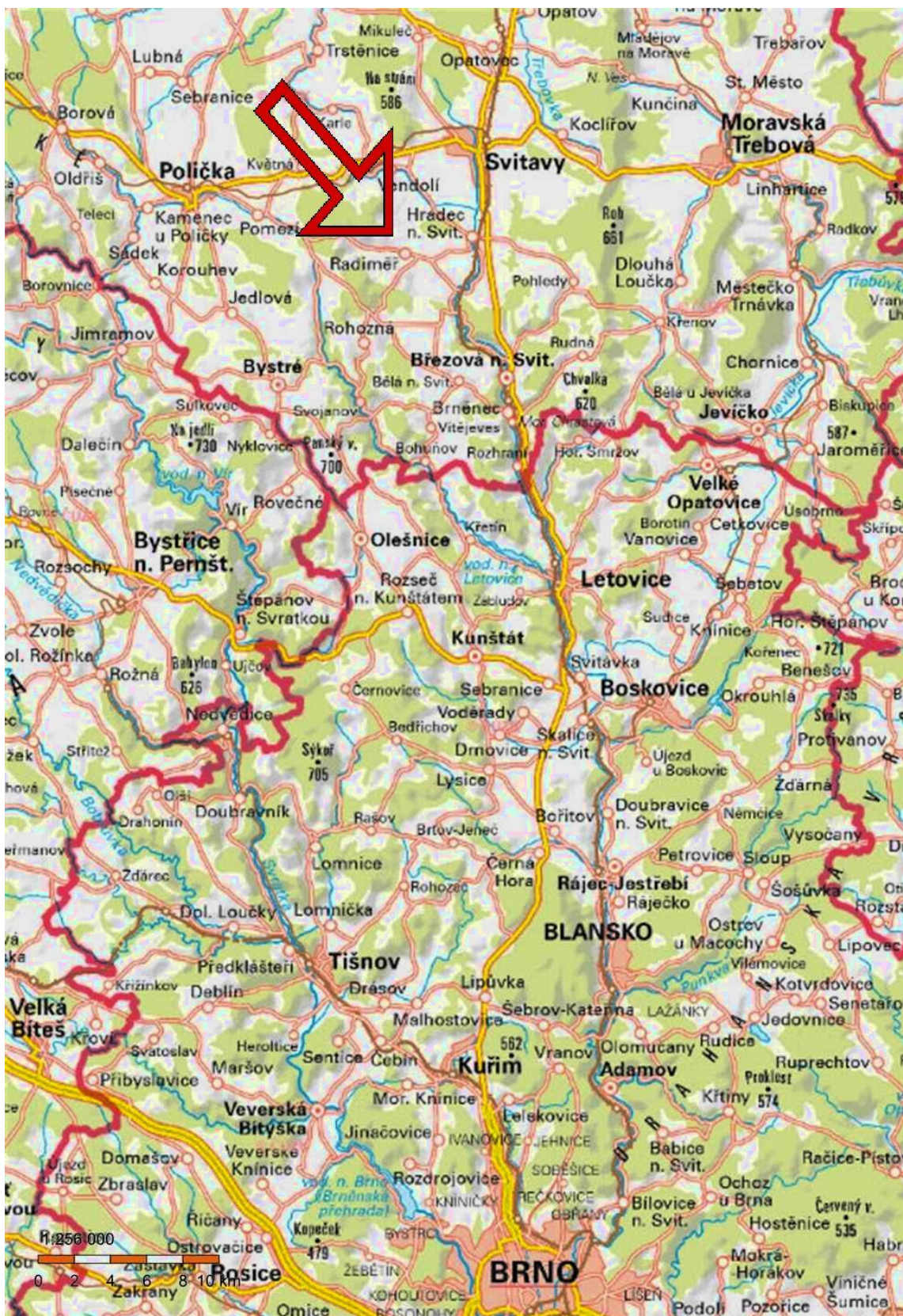
Pro: Vaverka Lukáš, č.p. 64, 56907 Radiměř

RČ/IČO: [REDAKCE]

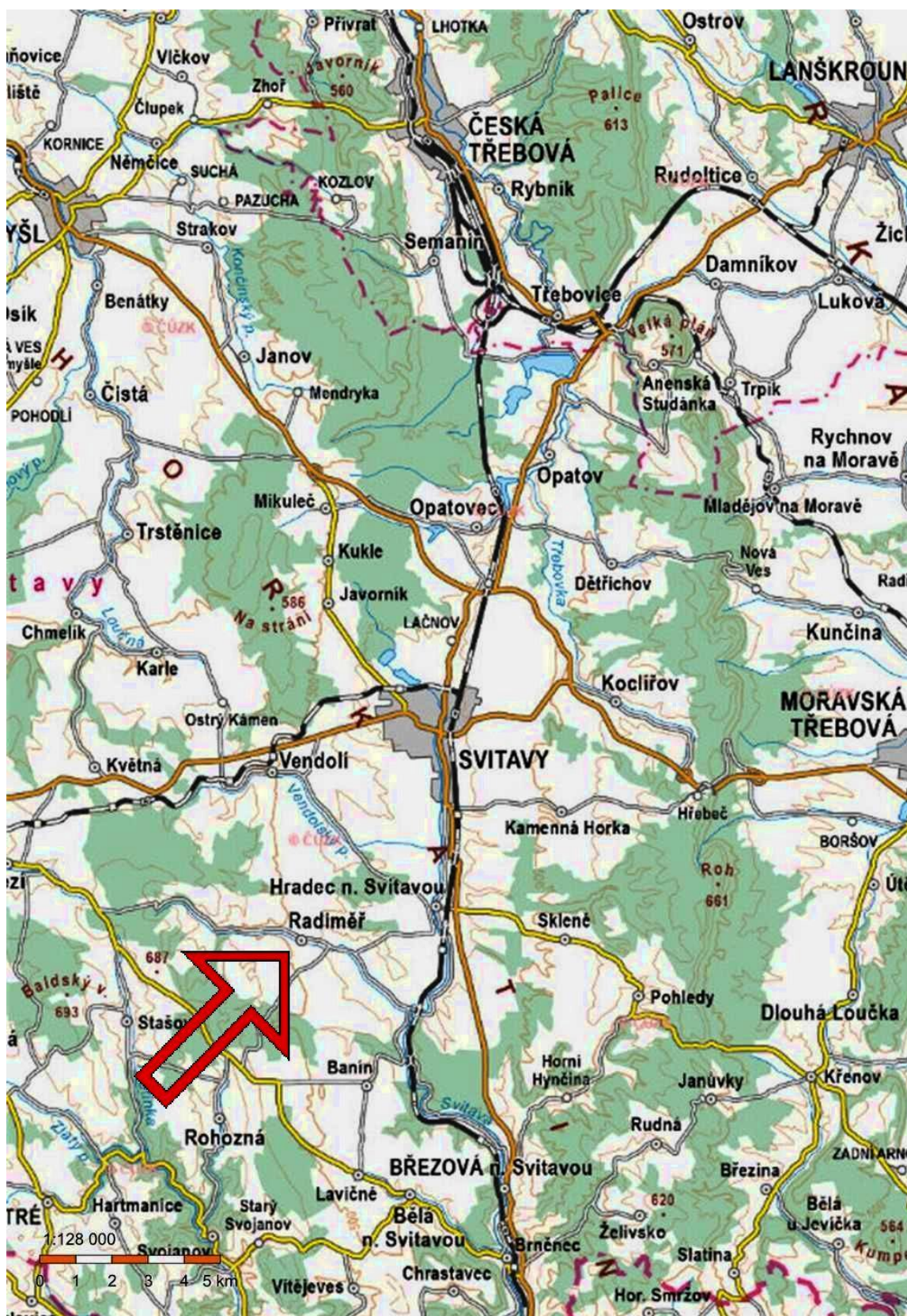
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1083	55301	541
1084	55301	417
	55600	5

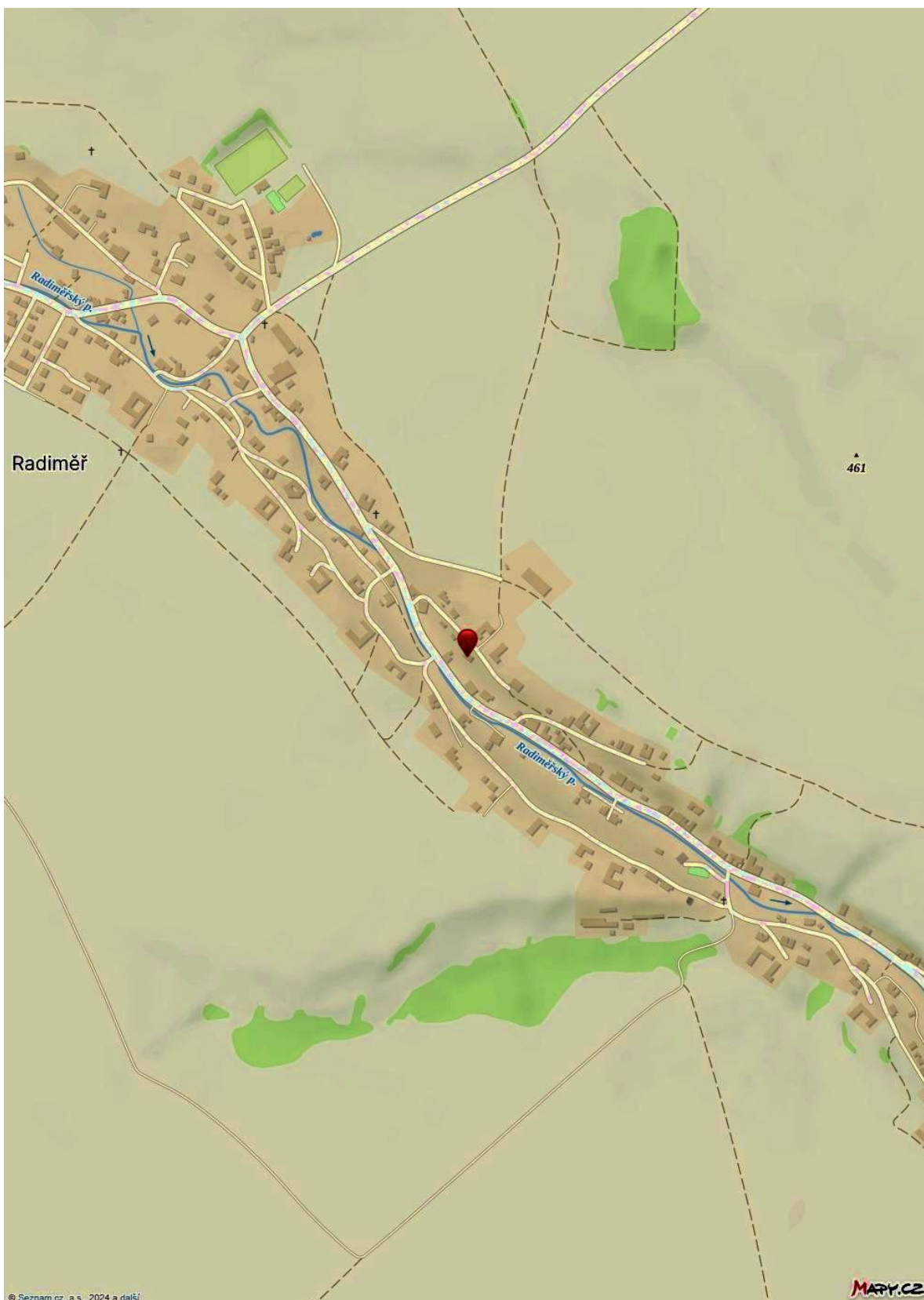
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

Snímek katastrální mapy ze dne 10.1.2024



oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)

Fotodokumentace ze dne 11.1.2024



příjezd



příjezd



příjezdová cesta



příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 11.1.2024



severozápadní fasáda



severní pohled



předsíň



komora

Fotodokumentace ze dne 11.1.2024



wc



koupelna



kuchyňský kout



obývací pokoj

Fotodokumentace ze dne 11.1.2024



ložnice



ložnice 2



sklep



sklep

Fotodokumentace ze dne 11.1.2024



vedlejší hospodářská stavba



vedlejší hospodářská stavba



zahradní altán



altán

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 080353/2023.

V Českých Budějovicích 22.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.