



statikum

**STATIKUM s.r.o.**

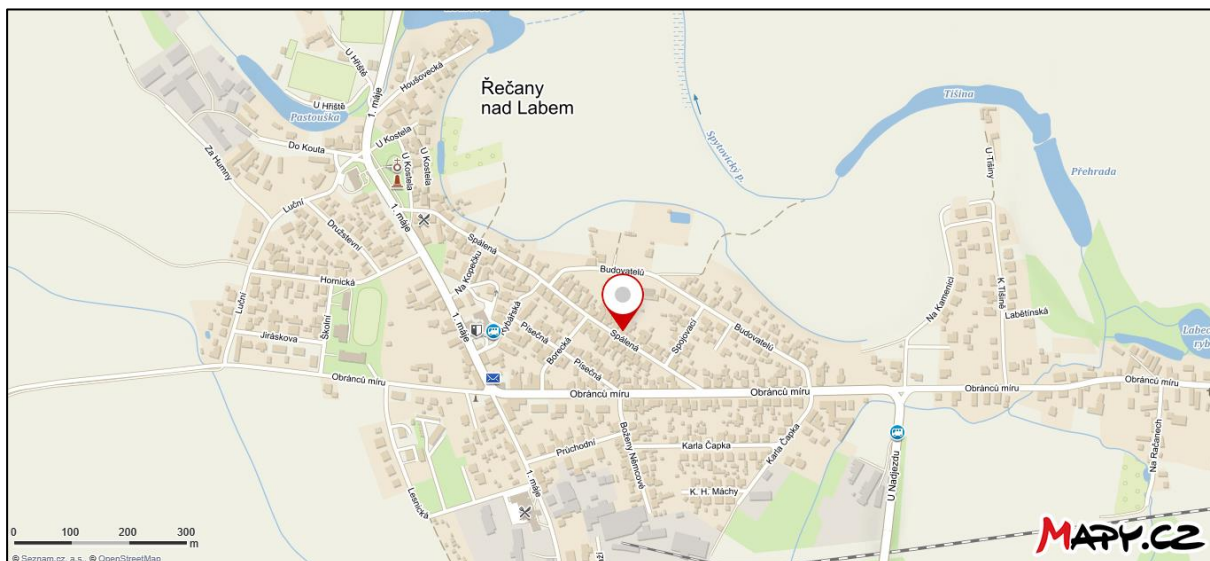
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

# Znalecký posudek

č. 4206-191-2019



**Objednatel:**

**Insolvenční kancelář Štangel a spol.**

Bří. Škorpilů 43

566 01 Vysoké Mýto-Město

IČ: 0420437

**Účel posudku :**

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 349 v k.ú. Řečany nad Labem, obec Řečany nad Labem, okres Pardubice, Pardubický kraj

**Oceněno k datu:**

**7 3. 2019**

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Petr Daňhel, Ph.D.

**Počet stran posudku:**

13 + 12 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	4
1.5	Věcná břemena a jiná omezení .....	5
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	5
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	5
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.9	Definice obvyklé ceny .....	6
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	6
1.10.1	Metoda administrativní.....	6
1.10.2	Metoda nákladová .....	6
1.10.3	Metoda výnosová .....	6
1.10.4	Metoda komparativní .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací nabídka .....	8
2.2.3	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	13

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 3: Fotodokumentace .....	9 listů

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 349 v k.ú. Řečany nad Labem, obec Řečany nad Labem, okres Pardubice, Pardubický kraj, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 156	273	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Řečany nad Labem, č.p. 142, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 156				
553/6	391	zahrada		zemědělský půdní fond

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Východočeská obec Řečany nad Labem s částí obce Labětín leží necelých 7 km západním směrem od Přelouče, uprostřed rozlehlých úrodných polí. Severní částí katastru protéká řeka Labe. Když projedete mostem nad ní, dostanete se do obce Kladruby nad Labem se státním hřebčínem chovajícím koně pro reprezentační potřeby.

V obci žije v současné době kolem 1 350 obyvatel. V obci se nachází obecní úřad s knihovnou, obecní dům se zdravotním střediskem (praktický lékař pro dospělé, dětský lékař, stomatologická ordinace a lékárna), nákupní středisko Jitřenka, pošta, malé obchůdky s potravinami a pohostinství. Dále je v obci základní a mateřská škola, ke které patří tělocvična a školní jídelna. V areálu školy je travnaté hřiště, běžecká antuková dráha, asfaltová plocha na basketbal a školní zahrada. Dopravní obslužnost obce je zajištěna vlakovou dopravou (žel. zastávka Řečany nad Labem) a linkovými autobusy.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt v intravilánu obce na ulici Spálená. Dům má jedno nadzemní podlaží, je částečně podsklepený a disponuje vybudovaným obytným podkrovím, v části i ve 2 úrovních.

Objekt je zděné konstrukce. Střecha je sedlová, v části valbová, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Plášť je zateplen polystyrenem. Okna jsou v objektu dřevěná eurookna. Zárubně dveří jsou ocelové. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC jsou klasické toalety. V kuchyních jsou instalovány kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. Podlahy jsou řešeny: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, lino. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je alternativně vodovod i připojení ke studni, dům je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle.

Dle dostupných informací se jedná o dům z roku 1929. Rodinný dům je převážně v dobrém stavu. Dům byl průběžně upravován, poslední významnější rekonstrukce proběhla v roce 2008 (podkroví, rekonstrukce 2. NP, výměna oken, zateplení fasády). Dům je běžně udržován, opotřebením je přiměřením stáří stavby. V podkroví jsou místy stopy vlhkosti. Významnější vady nebyly shledány.

Dispozice místností:

místnost	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	koeficient započ. plochy	započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )
kuchyně	10,20	1,0	10,20
kuchyně	17,90	1,0	17,90
pokoj	19,40	1,0	19,40
pokoj	19,00	1,0	19,00
pokoj	20,30	1,0	20,30
pokoj	19,70	1,0	19,70
podkrovní pokoj	12,20	1,0	12,20
podkrovní pokoj se schodištěm	17,90	1,0	17,90
koupelna	3,30	1,0	3,30
WC	1,20	1,0	1,20
WC	1,60	1,0	1,60
spíž	1,10	1,0	1,10
chodba	12,70	1,0	12,70
zádveří	3,40	1,0	3,40
chodba	6,40	1,0	6,40
balkon	2,50	0,5	1,25
<b>CELKEM</b>	<b>168,80</b>		<b>167,55</b>

Započitatelná plocha rodinného domu je stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Na pozemku se nachází okrasné i ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků a dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K objektu náleží zděná garáž (cca 18,5 m<sup>2</sup>), na ni navazuje obytný sklad (letní pokoj, cca 15,5 m<sup>2</sup>) se zavedenou elektro, vodou, vytápěním, dále kůlna a altán.

Samostatně stojí zděná dílna (cca 12,2 m<sup>2</sup>). Na zahradě jsou dále zpevněné plochy, montovaný bazén.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Dle dostupných informací je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V blízkosti je zastávka autobusových spojů včetně příměstských, v docházkové vzdálenosti je vlakové nádraží.

#### **1.4 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí

zapsán:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Veselá Kristýna, Spálená 142, 53313 Řečany nad Labem	965704/3561	

### **1.5 Věcná břemena a jiná omezení**

Dle výpisu z katastru nemovitých věcí nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena.

Dle výpisu z katastru nemovitých věcí vážnou na oceňovaných nemovitých věcech zástavní a podzástavní práva. Pro potřeby tohoto ocenění se k zástavním a podzástavním právům nepřihlíží.

### **1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Místní šetření bylo provedeno dne 7. 3. 2019 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o.

### **1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

### **1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Znalecký posudek č. 7037-1580/2018, který vypracoval XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová, Mánesova 1374/53, 12000 Praha, k datu 12.9.2018;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;

## **1.9 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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.“*

## **1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.10.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.10.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

### **1.10.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí

prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

#### **1.10.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

##### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

##### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

##### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

##### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Jako hlavní metoda ocenění je proto zvolena metoda komparativní.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Započitatelná plocha hlavní stavby: 167,55 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 664 m<sup>2</sup>

#### 2.2.2 Srovnávací nabídka

Započitatelná plocha srovnávacích objektů byla překontrolována, případně upravena na základě zastavěné plochy, počtu podlaží a koeficientu podlahové plochy.

##### 1) **Lipoltice 75, Lipoltice, započitatelná plocha 170 m<sup>2</sup>**

Prodej rodinného domu 8+1 (170 m<sup>2</sup>), stodola/garáž (32 m<sup>2</sup>), zahradní domek (48 m<sup>2</sup>), půdní prostor (157 m<sup>2</sup>), sklep (48 m<sup>2</sup>) a pozemek (1218 m<sup>2</sup>) v Lipolticích u Přelouče. Dům je cca 100 let starý, avšak po celkové rekonstrukci: nová střecha, elektřina, rozvody, okna, dveře, zateplení, podřezání zdiva, snížené stropy (sádkokarton), hromosvod, ploty, podlaha: dlažba, lino, koberce. Dispozice: sklep přes 1/2 domu, 1.NP: kuchyň situovaná s oknem do zahrady (na západ), koupelna, samostatné WC, jídelna, a dalších 5 pokojů, vstup na zahradu přes "zimní zahradu". 2.NP: ložnice s vikýřem do ulice (na východ) a další nedodělaný budoucí pokoj + prostorný půdní prostor s trámy (možnost vybudování dalšího obytného prostoru). Zahrada je situována na dvoře domu - odkloněná od ulice (rozčleněná na 2 trakty, kde je zahradní domek se 3 samostatnými místnostmi, kotec pro psa a vybetonovaná plocha pro nadzemní bazén (3x6 m<sup>2</sup>). V domě je plyn. kotel Protherm, kanalizace, vodovod, plyn, elektř. 220/380, TV anténa, tel. přípojka, wifi. V obci Lipoltice se nachází v těsné blízkosti domu ZŠ 1.stupeň a MŠ, obchod, restaurace, bus zastávka. Do Přelouče 5 min autem. Na domě nejsou nutné žádné větší staveb. úpravy.



- Pozemek: 1 218 m<sup>2</sup>

NABÍDKOVÁ CENA: 3 600 000 Kč



## 2) Palackého 207, Chvaletice, započitatelná plocha 246 m<sup>2</sup>

Rodinný dům 6+2 v klidné části Chvaletic. Dům disponuje přízemím (3+1): zádveří, chodba, kuchyně, 3 pokoje, spíž, koupelna a WC. 1. patrem (3+1): chodba, kuchyně, spíž, 3 pokoje, terasa, koupelna a WC. Suterén pod celým domem s garáží. Dům z roku 1972 je dobře průběžně udržován. Poslední rekonstrukce proběhli v roce 2009: plastová okna, částečně plovoucí podlahy, rozvody tepla a nové radiátory. V roce 2011 nový kotel a vyvločkování komínu na plyn. Díky poloze na okraji zástavby se jedná o velice klidné místo, zároveň nedaleko občanské vybavenosti (vlak/bus, lékárna, potraviny, pošta, doktor do 500m, základní a mateřská škola do 1 km). Udržovaná zahrada nabízí klidné posezení v pergole, několik ovocných stromů, podsklepenou kůlnu a možnost vyrazit na procházku zadní branou na zahradě do blízkého lesa.

- Pozemek: 972 m<sup>2</sup>

NABÍDKOVÁ CENA: 3 400 000 Kč



## 3) Škudly 13, Přelouč, započitatelná plocha 228 m<sup>2</sup>

Rodinný dům o třech bytových jednotkách se samostatným vstupem s vlastní kuchyní, koupelnou a samostatným WC. K domu náleží zahrada o rozloze 1771 m<sup>2</sup>. Dům může sloužit i jako ubytovna pro zaměstnance. Škudly se nachází pouhé 2 km od Přelouče. K domu náleží tři garáže, bazén, stodola a další prostory. Dispozice: Byt 1+1, byt 3+1 a byt 4+1. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Dům je v zachovalém stavu.

- Pozemek: 2 561 m<sup>2</sup>

NABÍDKOVÁ CENA: 3 500 000 Kč



#### 4) Lipoltice 97, Lipoltice, započitatelná plocha 228 m<sup>2</sup>

Patrový dvougenerační RD, 495 m<sup>2</sup> zastavěné plochy na kraji obce Lipoltice. Dům byl postaven v roce 1972, dispozičně řešený jako 2x 3+1, celý podsklepený. Dům je vytápěn pl. kotlem, možnost využívání i kotle na pevná paliva. Dům je připojen na vlastní studni, obecní vodovod je přiveden do sklepa. V domě je 220/380 a je připojen na kanalizaci. Na pozemku stojí garáž, jejichž součástí je dále dílna, sklad a prádelna. K domu přináleží zahrada o výměře 346 m<sup>2</sup>.

- Pozemek: 841 m<sup>2</sup>

NABÍDKOVÁ CENA: 2 900 000 Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Lipoltice 75, Lipoltice	18 557	0,85	15 773	0,95	0,95	1,05	0,97	1,02	1,00	0,94	16 780
2	Palackého 207, Chvaletice	13 844	0,85	11 767	1,00	0,88	0,87	1,02	1,02	1,00	0,79	14 895
3	Škudly 13, Přelouč	15 351	0,85	13 048	0,90	0,90	0,80	1,10	1,05	1,00	0,75	17 398
4	Lipoltice 97, Lipoltice	12 719	0,85	10 811	0,95	0,90	0,75	0,94	1,01	1,00	0,61	17 724
Střední hodnota												16 700
Minimum												14 895
Maximum												17 724
Směrodatná odchylka												1 095
Průměr - směrodatná odchylka												15 605
Průměr + směrodatná odchylka												17 795
Variační koeficient												6,56%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	168
Cena objektu											Kč	2 798 085
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>2 800 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu **2 800 000 Kč**. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných  
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**2 800 000 Kč**

*Cena slovy: dvamilionyošmsettisíc Kč*

**Při stanovení návrhu obvyklé ceny (tržní hodnoty) se předpokládá,  
že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a  
jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4206-191-2019

V Brně dne 27. 3. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 3: Fotodokumentace .....	9 listů

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2019 11:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575607 Řečany nad Labem

Kat.území: 744786 Řečany nad Labem

List vlastnictví: 349

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

---

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

---

Vlastnické právo

**Veselá Kristýna, Spálená 142, 53313 Řečany nad Labem**

965704/3561

---

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 156 273 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **Řečany nad Labem, č.p. 142, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 156**

**553/6**

**391 zahrada**

**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 pohledávky ve výši 1.680.000,- Kč ze Smlouvy o hypotečním úvěru č. 97091307 a k zajištění dluhu ze smluvních pokut do výše 168.000,- Kč podle článku II. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

**LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900**

**Olomouc, RČ/IČO: 25856235**

Povinnost k

**Parcela: St. 156, Parcela: 553/6**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 97091307 ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 08.07.2016.

V-8298/2016-606

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2019. Zápis proveden dne 14.02.2019.

V-933/2019-606

Pořadí k 16.06.2016 13:51

Související zápisy

**Podzástavní právo**

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše =30.000.000,- Kč (z toho na jistině ve výši =15.000.000,- Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.10.2031, vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 1317900087

Oprávnění pro

**NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,**

**Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755**

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.1317900087/ZSP/03 ze dne 24.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2019. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-1001/2019-606

Pořadí k 25.01.2019 06:45

---

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

---

Plomby a upozornění - **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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2019 11:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575607 Řečany nad Labem

Kat.území: 744786 Řečany nad Labem

List vlastnictví: 349

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

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.10.2016. Zápis proveden dne 08.11.2016.

V-13890/2016-606

Pro: Veselá Kristýna, Spálená 142, 53313 Řečany nad Labem

RČ/IČO: 965704/3561

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
553/6	32110	391

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.02.2019 11:19:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





553/4

549/14

553/5

549/15

553/6

553/7

156

700

157

158

1:250



© ÚZK





Pohled z ulice

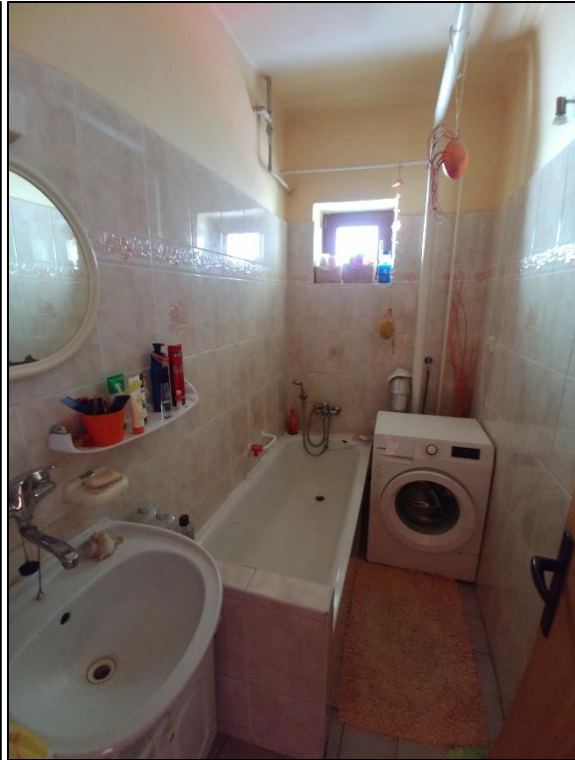


Pohled ze zahrady





WC v 1.NP



koupelna v 1.NP



Kuchyň v 1.NP



Pokoj v 1.NP

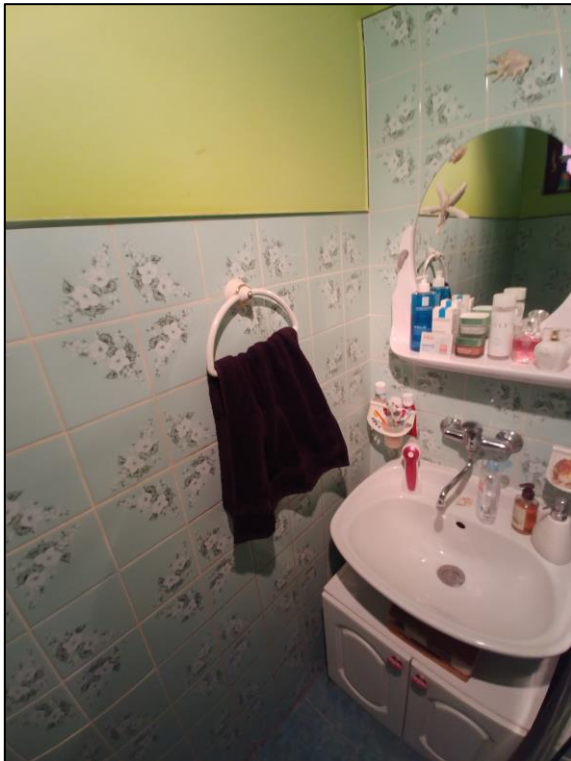


Pokoj v 1.NP





Chodba v 2.NP (1. podkrovi)



WC v 2.NP (1. podkrovi)



Pokoj v 2.NP (1. podkroví)



Kuchyň v 2.NP (1. podkroví)





Pokoj v 2.NP (1. podkroví)



Podkrovní pokoj se schodištěm v 2. podkroví



Podkrovní pokoj v 2. podkroví



Vedlejší stavba – garáž a obytný pokoj





Garáž

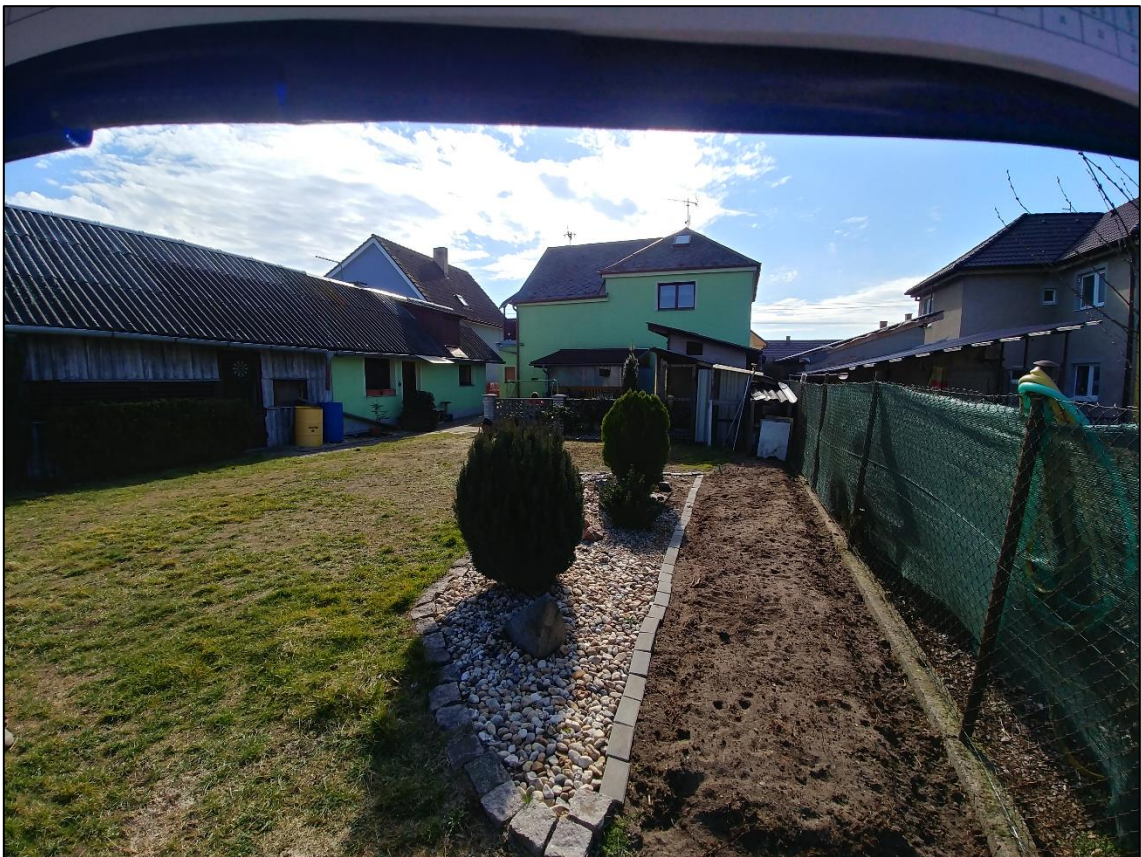


Obytný pokoj





Zahrada s bazénem



Zahrada