

## Znalecký posudek č. 19/01/15-1

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 94/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 37 - rod. dům, pozemku p.č. st. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - výroba, pozemku p.č. 95/12 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1380, pro k.ú. Patřín, obec Loučeň, okres Nymburk.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Marek Šťastný  
insolvenční správce  
Ševčíkova 38  
341 01 Horažďovice  
IČ: 66256844

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

**Vypracoval:**

Ivo Trst'án  
Sadová 882/2  
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 25 stran a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 24. 1. 2019

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 94/1, o výměře 368 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
- součástí je stavba č.p. 37, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. st. 94/1
- pozemek parcelní číslo st. 94/3, o výměře 173 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
- součástí je stavba bez čp/če, výroba, stojící na pozemku parc. č. st. 94/3
- pozemek parcelní číslo 95/12, o výměře 823 m<sup>2</sup>, druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, pro obec Loučeň, katastrální území Patřín, okres Nymburk, na listu vlastnictví č. 1380.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

### 2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. st. 94/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 37 - rod. dům, pozemek p.č. st. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - výroba, pozemek p.č. 95/12 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1380, pro k.ú. Patřín, obec Loučeň, okres Nymburk. Předmět ocenění je situovaný na adrese K Bažantnici č.p. 37, Patřín, 289 37 Loučeň. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce Patřín, v řadové rezidenční zástavbě rodinných domů jako řadový koncový, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má městyse Loučeň 1 301 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v městyse Loučeň nachází pošta, škola a zdravotní zařízení.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 21. 11. 2018.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 14. 11. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 1380, ze dne 4. 9. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 21. 11. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 21. 11. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu městyse Loučeň, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek městyse.

- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 21. 11. 2018.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Nymburk  
**Obec:** Loučeň  
**Katastrální území:** Patřín (686948)

**List vlastnictví číslo:** 1380

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Kohoutek Pavel a Kohoutková Pavlína  
K Bažantnici 37, Patřín, 289 37 Loučeň

## 6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací titul nebyl předložen.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví (k datu ocenění v rekonstrukci), se sedlovou střechou krytou šindelem. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 83 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. V průběhu životnosti byla na rodinném domě provedena přístavba zadní obytné části (pohled z přístupové komunikace) a byla provedena kompletní vnitřní rekonstrukce. Při místním šetření bylo zjištěno, že ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku není rekonstrukce rodinného domu dokončena (podkroví a fasáda). Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve třetím stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1935. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

*I. podzemní podlaží* - schodiště a kotelna

*I. nadzemní podlaží* - zádveří, chodba (2x), schodiště, kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem, chodba, vstup do sklepa, sociální zázemí (koupelna a WC) a obytný pokoj

*II. nadzemní podlaží/podkroví* - schodiště, chodba, půdní prostor v rekonstrukci

Parkování je možné na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek u rodinného domu). Pozemky se nachází v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 95/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Loučeň, Nymburská 345, 289 37 Loučeň.

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení staveb a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní/veřejný vodovod, vlastní studnu a obecní/hloubkovou kanalizaci.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Na pozemku p.č. st. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří je situována přízemní, zděná stavba bez čp/če - výroba, s mírnou sedlovou střechou krytou vlnitým plechem. Tato stavba bez čp/če - výroba se sestává z hlavní haly, dílny, chodby, umývárny a WC. Na obytnou část rodinného domu, při jeho horní hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, dřevěná stavba „pergoly“ s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Na stavbu bez čp/če - výroba, při její horní hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba „garáže“ s pultovou střechou krytou vlnitým plechem, na kterou navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba „kúlny“ s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - dřevěné laťové na zděných sloupcích včetně částečné podezdívky, dřevěná vrátka, dřevěná vrata, betonový chodník betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

## 8. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1
  - 2) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 1380
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,949$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

- 1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1
- 2) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3

### b) Pozemky

- 1) Pozemky na LV číslo 1380

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### a.1.1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. PP	3,60×1,50+1,60×2,30	=	9,08 m <sup>2</sup>
I. NP	5,50×6,50+10,50×11,00	=	151,25 m <sup>2</sup>
Součet:		=	160,33 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 160,33 / 9,08 = 17,66

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	3,60×1,50×2,30+1,60×2,30×2,30	=	20,88 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	5,50×6,50×3,65+10,50×11,00×2,85	=	459,66 m <sup>3</sup>
Zastřešení	5,50×6,50×3,00×0,5+10,50×11,00×2,20×0,5	=	180,68 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	661,22 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – šindel	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové - část. nedokončené	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyň, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní
11. Schody – betonové s povrchem z keramické dlažby (z I. NP do I. PP), kovové s dřevěnými stupni (z. I. NP na půdu/podkroví)	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné do zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, textilní krytiny	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, digestoř, sklokeramická varná deska	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo (2x), sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

Kraj: Středočeský  
 Obec: Loučeň  
 Počet obyvatel: 1 301  
 Základní cena (ZC): 1 931,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00

7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1935  
 Stáří stavby (y): 83  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,546

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 1 054,33 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 1,000

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,949

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 661,22 × 1 054,33 × 1,000 × 0,949 = 661 589,73 Kč

Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1 – zjištěná cena:

661 589,73 Kč

## a.2) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3 – § 12

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

### Podlaží:

I. NP

Výška:

Zastavěná plocha: 8,50×16,50 = 140,25 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 140,25 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 8,50×16,50×3,50 = 490,88 m<sup>3</sup>

Zastřešení 8,50×16,50×1,50×0,5 = 105,19 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 596,07 m<sup>3</sup>



**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – mírná vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitý plech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné do zárubní	2,40 %	Standardní
12. Vrata – plechová - dvoukřídlá (2x)	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9260</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	×	0,9671
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$ :	×	0,9000
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9260
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1160
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 215,50 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená: <math>596,07 \text{ m}^3 \times 3 215,50 \text{ Kč/m}^3</math></b>	=	<b>1 916 663,09 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 74 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 74) = 26,000 \%$

Odpčet opotřebení:  $1\,916\,663,09 \text{ Kč} \times 26,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** – 498 332,40 Kč

= 1 418 330,69 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,949$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

= 1 418 330,69 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

× 0,949

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

= 1 345 995,82 Kč

**Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3 – zjištěná cena:**

1 345 995,82 Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1

661 589,73 Kč

2) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3

1 345 995,82 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:**

2 007 585,55 Kč

**Cena po zaokrouhlení:**

2 007 590,- Kč

### a.3) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.

#### a.3.1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1 – § 35

**Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	
I. PP	$3,60 \times 1,50 + 1,60 \times 2,30$	= 9,08 m <sup>2</sup>
I. NP	$5,50 \times 6,50 + 10,50 \times 11,00$	= 151,25 m <sup>2</sup>
Součet:		= 160,33 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:**  $160,33 / 9,08 = 17,66$

**Obestavěný prostor (OP):**

Spodní stavba	$3,60 \times 1,50 \times 2,30 + 1,60 \times 2,30 \times 2,30$	= 20,88 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$5,50 \times 6,50 \times 3,65 + 10,50 \times 11,00 \times 2,85$	= 459,66 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$5,50 \times 6,50 \times 3,00 \times 0,5 + 10,50 \times 11,00 \times 2,20 \times 0,5$	= 180,68 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		= 661,22 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – šindel	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové - část. nedokončené	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyň, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní
11. Schody – betonové s povrchem z keramické dlažby (z I. NP do I. PP), kovové s dřevěnými stupni (z. I. NP na půdu/podkroví)	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné do zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, textilní krytiny	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, digestoř, sklokeramická varná deska	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo (2x), sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský  
 Obec: Loučeň  
 Počet obyvatel: 1 301  
 Základní cena (ZC): 1 931,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00

9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1935  
 Stáří stavby (y): 83  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,546

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 1 054,33 Kč/m<sup>3</sup>

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>P</sub> = OP × ZCU = 661,22 × 1 054,33 = 697 144,08 Kč

**Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1 – zjištěná cena:**

**697 144,08 Kč**

#### a.4) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3 – § 12

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,900

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,116

**Průměrná výška podlaží PVP:** 3,50 m

**Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:** 140,25 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 596,07 m<sup>3</sup>

**Koeficient vybavení stavby:** 0,9260

##### Ocenění:

Základní cena ZC: 2 231,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9671

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9000

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9260

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1160

**Základní jednotková cena upravená:** = 3 215,50 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:** 596,07 m<sup>3</sup> × 3 215,50 Kč/m<sup>3</sup> = 1 916 663,09 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 74 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 74) = 26,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $1\,916\,663,09 \text{ Kč} \times 26,000 \%$

– 498 332,40 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 1 418 330,69 Kč

**Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3 – zjištěná cena:**

1 418 330,69 Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Stavba č.p. 37 - rod. dům, na p.č. st. 94/1

697 144,08 Kč

2) Stavba bez čp/če - výroba, na p.č. st. 94/3

1 418 330,69 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:**

2 115 474,77 Kč

**Cena po zaokrouhlení:**

2 115 470,- Kč

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### b.1.1) Pozemky na LV číslo 1380 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Loučeň

Název okresu: Nymburk

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,828,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 678,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,364 \text{ m}^2$

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,947$

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,949$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,949$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 609,3206 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 94/1	zastavěná plocha a nádvoří	368	224 229,98
st. 94/3	zastavěná plocha a nádvoří	173	105 412,46
95/12	zahrada	823	501 470,85
	Součet:	1 364	831 113,29

**Pozemky na LV číslo 1380 – zjištěná cena:**

**831 113,29 Kč**

## b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.

### b.2.1) Pozemky na LV číslo 1380 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Loučeň

Název okresu: Nymburk

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová	0,90

6 Občanská vybavenost v obci	zastávka II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantiční zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
------------------------------	--	------

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 678,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,364 \text{ m}^2$

Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,947$

### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

### Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_0 = 1,000$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 642,0660 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
st. 94/1	zastavěná plocha a nádvoří	368	236 280,29
st. 94/3	zastavěná plocha a nádvoří	173	111 077,42
95/12	zahrada	823	528 420,32
	Součet:	1 364	875 778,03

Pozemky na LV číslo 1380 – zjištěná cena:

**875 778,03 Kč**

### c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

### **1) RD, Kouty, okres Nymburk**

Jedná se o rodinný dům s vnitřním dispozičním uspořádáním 3+1, vhodný jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení. Dům je ve velmi dobrém stavu. V průběhu životnosti prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a také vlastní studnu. Dispozice domu: zádveří, dětský pokoj, obývací pokoj, ložnice, kuchyň se spíží, koupelna s vanou a WC, garáž. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem, o vytápění se starají krbová kamna umístěná v obývacím pokoji a elektrické přímotopy. Dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

*Nabídková CENA:* 2 490 000,- Kč

### **2) RD, Pátek, okres Nymburk**

Jedná se o rodinný dům s vnitřní dispozicí 5+1, který se nachází v klidné části obce. V přízemí je vstupní chodba, čtyři obytné pokoje, kuchyň, koupelna s vanou, WC. V podkroví je další obytný pokoj a půda, která nabízí možnost rozšíření obytné části domu. Dům je v dobrém stavu, se zánovní střešní krytinou. Do obytného podkroví je vybudováno schodiště. Dům má dva samostatné vchody, lze jej tedy upravit na dvougenerační. Část domu je podsklepena. Dům je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. Na zahradě se nachází zděná garáž a dřevník. Základní občanská vybavenost a dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

*Nabídková CENA:* 2 800 000,- Kč



**3) RD, Dvory, okres Nymburk**

Jedná se o patrový částečně podsklepený rodinný dům, který se nachází v centrální části obce. V přízemí je vstupní hala, WC, spíž, koupelna s vanou, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou tři obytné pokoje a menší místnost, vchod na půdu (možnost půdní vestavby) a balkón. Topení je řešeno plynovým kotlem a kotel na tuhá paliva, vždy s ústředním rozvodem. Elektrický bojler slouží k ohřevu vody. K domu patří garáž, kůlna, ovocná a zeleninová zahrada. V místě je MŠ, ZŠ, obchody a sportoviště. Dostupnost do města Nymburk je 4 km.

*Nabídková CENA: 2 835 000,- Kč*

**4) RD, Doubravany-Košík, okres Nymburk**

Jedná se o původní vesnický dům se stodolou, garáží, výminkem a zahradou, který se nachází v klidné části obce. Obytná část domu je částečně podsklepená. Dům je řešen jako 3+1. V přízemí je předsíň, koupelna s vanou, komora, WC, kuchyň se spíží, obývací pokoj a ložnice. Podlahové povrchy - dlažba, PVC a parkety. Okna dřevěná špaletová s předokenními roletami a parapety. Odpady jsou svedeny do septiku, voda je přivedena z vlastní studny. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Rozvody elektřiny v hliníku. Dům je ze smíšeného zdiva. Dopravní dostupnost zajišťuje autobusová doprava. V obci se nachází obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím a pošta.

*Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč*

**5) RD, Budiměřice, okres Nymburk**

Jedná se o podsklepenou, zděnou novostavbu rodinného domu s vnitřním dispozičním uspořádáním 5+kk s garáží a dílnou. Dům je situován na rovinatém pozemku s vjezdem. Dům je před dokončením. Po vstupu do domu se vchází do centrální haly, odkud jsou vstupy do jednotlivých místností - obývacího pokoje s kuchyní, pokoje, koupelny, samostatného WC, technické místnosti a schodiště, po kterém se dostaneme do podkroví, garáže s dílnou a suterénu. V podkroví jsou umístěny tři obytné pokoje a sociální zařízení. Dům je napojen na elektřinu a studnu, vytápění je řešeno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Obec Budiměřice se nalézá 5 km východně od okresního města Nymburk, kde je veškerá občanská vybavenost s možností využití volného času.

*Nabídková CENA: 3 700 000,- Kč*

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) RD, Kouty, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	0,98
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,95
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 425 889,80 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) RD, Pátek, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	1,02
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	0,95

$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,02
$K_{\text{polohový}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 698 017,63 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) RD, Dvory, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	2 835 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	0,98
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	0,95
$K_{\text{polohový}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 900 107,41 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) RD, Doubravany-Košík, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,02
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	0,98
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	0,98
$K_{\text{vybavení}}$ :	0,98
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,15
$K_{\text{polohový}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 019 273,85 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) RD, Budiměřice, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	3 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	1,15
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,00
$K_{\text{polohový}}$ :	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 918 268,76 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena:	2 425 889,80 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 792 311,49 Kč
Maximální jednotková cena:	3 019 273,85 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena (po zaokrouhlení):	2 795 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00
Porovnávací hodnota:	<hr/> 2 795 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 795 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:  
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

**Cena zjištěná** - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Věcná hodnota** - (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena") - jde o reprodukční cenu stavby včetně pozemku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tento nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ ). Obdobou této ceny je v zákoně číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci.

Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- rozšířená občanská vybavenost městyse Loučeň
- dobrá dopravní spádovost do okolních měst
- předmět ocenění vhodný k trvalému bydlení i ke komerčním účelům

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- přístup zajištěn po nezpevněné komunikaci
- nedokončená rekonstrukce rodinného domu (podkroví a fasáda)
- evidenční půdorysný stav v KN neodpovídá skutečnosti

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy soudcovskými, se Zástavními právy exekutorskými a se Zástavními právy smluvními, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	2 007 590,- Kč
Cena pozemků	831 110,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 838 700,- Kč</b>
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	2 115 470,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	875 780,- Kč
<b>Stanovená věcná hodnota celkem</b>	<b>2 991 250,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 795 000,- Kč</b>
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**

**2 795 000,- Kč**

**Cena slovy: dva miliony sedm set devadesát pět tisíc korun českých**

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec  
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

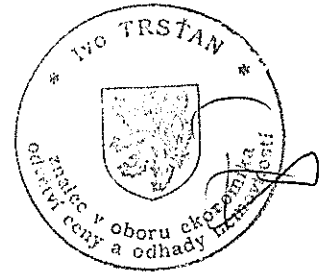
Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 24. 1. 2019

**ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.**



Sadová 882/2  
790 01 Jeseník,  
tel.: +420 774 773 737  
IČ: 29452783  
info@ozkbest.cz

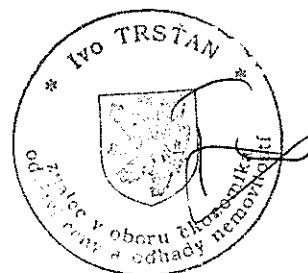


.....  
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19/01/15-1 znaleckého deníku.



.....  
Ivo Trst'án, soudní znalec



## E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4příloze
- fotodokumentace	3
- výpis z katastru nemovitostí	8
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

## Fotodokumentace











# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Vyhotověno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kohoutek Pavel a Kohoutková Pavlína, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň	740821/0997 855528/1075	
= společné jmění manželů		

## Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 94/1	368	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Patřín, č.p. 37, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94/1				
St. 94/3	173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94/3				
95/12	823	zahradra		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### o vztahu

#### Zástavní právo soudcovské

ve výši 161.716,- Kč s příslušenstvím  
návrh podán dne 11.1.2012

##### Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Nymburk, U  
Prádelny 384, 28802 Nymburk

##### Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Nymburce 1E-4/2012 -12 ze dne 23.01.2012. Právní moc ke dni 28.02.2012.  
Z-3272/2012-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

ve výši 6.540,- Kč s příslušenstvím

##### Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Na Pankráci 1724/129,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 70099618

##### Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-7559/2012 -15 ze dne 14.01.2013.

Z-520/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### Zástavní právo soudcovské

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537446 Loučeň  
Kat.území: 686948 Patřín List vlastnictví: 1380  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*typ vztahu*

ve výši 80.587,- Kč s příslušenstvím  
návrh podán dne 28.11.2012

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Nymburk, U  
Prádelny 384, 28802 Nymburk

*Povinnost k*

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud v Nymburce 1 E-273/2012 -10 ze dne 31.12.2012. Právní moc ke dni  
19.01.2013.

Z-1177/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 382,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

Allianz pojišťovna, a.s., Ke Štvanici 656/3, Karlín,  
18600 Praha 8, RČ/IČO: 47115971

*Povinnost k*

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-1737/2013 -11 ze dne 29.10.2013.

Z-14171/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

ve výši 996.000,- Kč

*Oprávnění pro*

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

*Povinnost k*

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2009. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 07.08.2009.

V-3617/2009-208

Listina Smlouva o postoupení pohledávky V-3617/2009 -208 ze dne 05.10.2017. Právní  
účinky zápisu ke dni 17.10.2017. Zápis proveden dne 07.11.2017.

V-9225/2017-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

*Související zápisy*

*Podzástavní právo*

pohledávka označená jiným způsobem, podzástavnímu věřiteli ze smlouvy o úvěru č.  
1317900060, již svědčí zástavní právo V-3617/2009 - 208 dle smlouvy o zřízení  
zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2009 a dotčené vložení souhlasného  
prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne  
05.10.2017 pod V-9225/2017-208, Podzástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících  
a budoucích pohledávek až do výše 10.000.000,- Kč (z toho na jistíně ve výši  
5.000.000,- Kč a příslušenství), které budou vznikat do 01.09.2029

*Oprávnění pro*

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

vp vztahu

Oprávnění pro

Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem -podzástavní ze dne 19.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2017. Zápis proveden dne 15.11.2017; uloženo na prac. Nymburk

V-9350/2017-208

Pořadí k 20.10.2017 10:06

Zástavní právo smluvní

ve výši 600.000,- Kč

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2009.

V-3618/2009-208

Listina Smlouva o postoupení pohledávky V-3618/2009 -208 ze dne 05.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2017. Zápis proveden dne 07.11.2017.

V-9225/2017-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

pohledávka označená jiným způsobem, podzástavnímu věřiteli ze smlouvy o úvěru č. 1317900060, již svědčí zástavní právo V-3618/2009 - 208 dle smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.07.2009 a dotčené vložení souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.10.2017 pod V-9225/2017-208, Podzástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 10.000.000,- Kč (z toho na jistíně ve výši 5.000.000,- Kč a příslušenství), které budou vznikat do 01.09.2029

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem -podzástavní ze dne 19.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2017. Zápis proveden dne 15.11.2017; uloženo na prac. Nymburk

V-9350/2017-208

Pořadí k 20.10.2017 10:06

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 617.174,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., Na hřebenech II  
1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

St.území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -16 ze dne 08.01.2015. Právní účinky  
zápisu ke dni 08.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

V-200/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -19. Právní moc ke dni 12.01.2015. Právní účinky  
zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne 25.02.2015.

Z-1301/2015-208

Pořadí k 08.01.2015 13:46

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 965.872,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., Na hřebenech II  
1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -47/E1 ze dne 16.06.2015. Právní účinky  
zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 09.07.2015.

V-6278/2015-208

Pořadí k 17.06.2015 03:01

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Olma, Náměstí Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Kohoutková Pavlína, K Bažantnici 37, Patřín, 28937  
Loučeň, RČ/IČO: 855528/1075

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 21 EXE-7037/2012 -12  
ze dne 07.12.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-541/2013-208

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marcela Petrošová, U tržiště 9, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 21 EXE-7116/2012 -13  
ze dne 17.12.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-503/2013-208

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-  
7559/2012 -16 ze dne 14.01.2013.

Z-515/2013-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-8870/2012 -17 ze dne 15.01.2013.

Z-558/2013-208

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-1737/2013 -10 ze dne 29.10.2013.

Z-14172/2013-208

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21387/2014 -12. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 28.11.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-8654/2014-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21387/2014 -54 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-436/2017-208

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 30100 Plzeň

Povinnost k

Kohoutková Pavlína, K Bažantnici 37, Patřín, 28937  
Loučeň, RČ/IČO: 855528/1075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -12 ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2015. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-50/2015-407

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 30100 Plzeň

Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -12 ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2015. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Plzeň-sever

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Typ vztahu

Z-50/2015-407

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most  
Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -13/E1 ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015; uloženo na prac. Most

Z-2895/2015-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -47/E 1 ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

-/47/E Z-3860/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -84/E 1. Právní moc ke dni 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne 07.09.2015; uloženo na prac. Nymburk

-/84/E Z-5364/2015-208

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most  
Povinnost k

Kohoutková Pavlína, K Bažantnici 37, Patřín, 28937  
Loučeň, RČ/IČO: 855528/1075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -13/E1 ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015; uloženo na prac. Most

Z-2895/2015-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -47/E 1 ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

-/47/E Z-3860/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -84/E 1. Právní moc ke dni 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne 07.09.2015; uloženo na prac. Nymburk

-/84/E Z-5364/2015-208

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Typ vztahu

155 21 Praha 5

Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 6536/16-12 k 23 EXE-5903/2016 -21 ze dne 22.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2016. Zápis proveden dne 28.07.2016; uloženo na prac. Praha

Z-32881/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-6536/2016 -25 ze dne 07.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Nymburk

Z-4949/2016-208

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň,  
RČ/IČO: 740821/0997

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-07916/2017 -007 ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-2740/2017-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 94/1, Parcela: St. 94/3, Parcela: 95/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-07916/2017 -014 ze dne 04.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2017. Zápis proveden dne 07.06.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-2742/2017-208

Směny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 15.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2008.

V-6601/2008-208

Pro: Kohoutek Pavel a Kohoutková Pavlína, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň RČ/IČO: 740821/0997 855528/1075

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.  
strana 7

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2018 14:15:02



Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

kat.území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 1380

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
95/12	22011	823

Kud 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.09.2018 14:35:55

Středočeský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2080/2018, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z *2-4* listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V *Praze* dne *4.09.2018*

Podpis ..... Razítko .....

**ILONA NOVOTNÁ**  
notářská tajemnice  
pověřená  
JUDr. Alenou PROCHÁZKOVOU  
notářkou v Praze



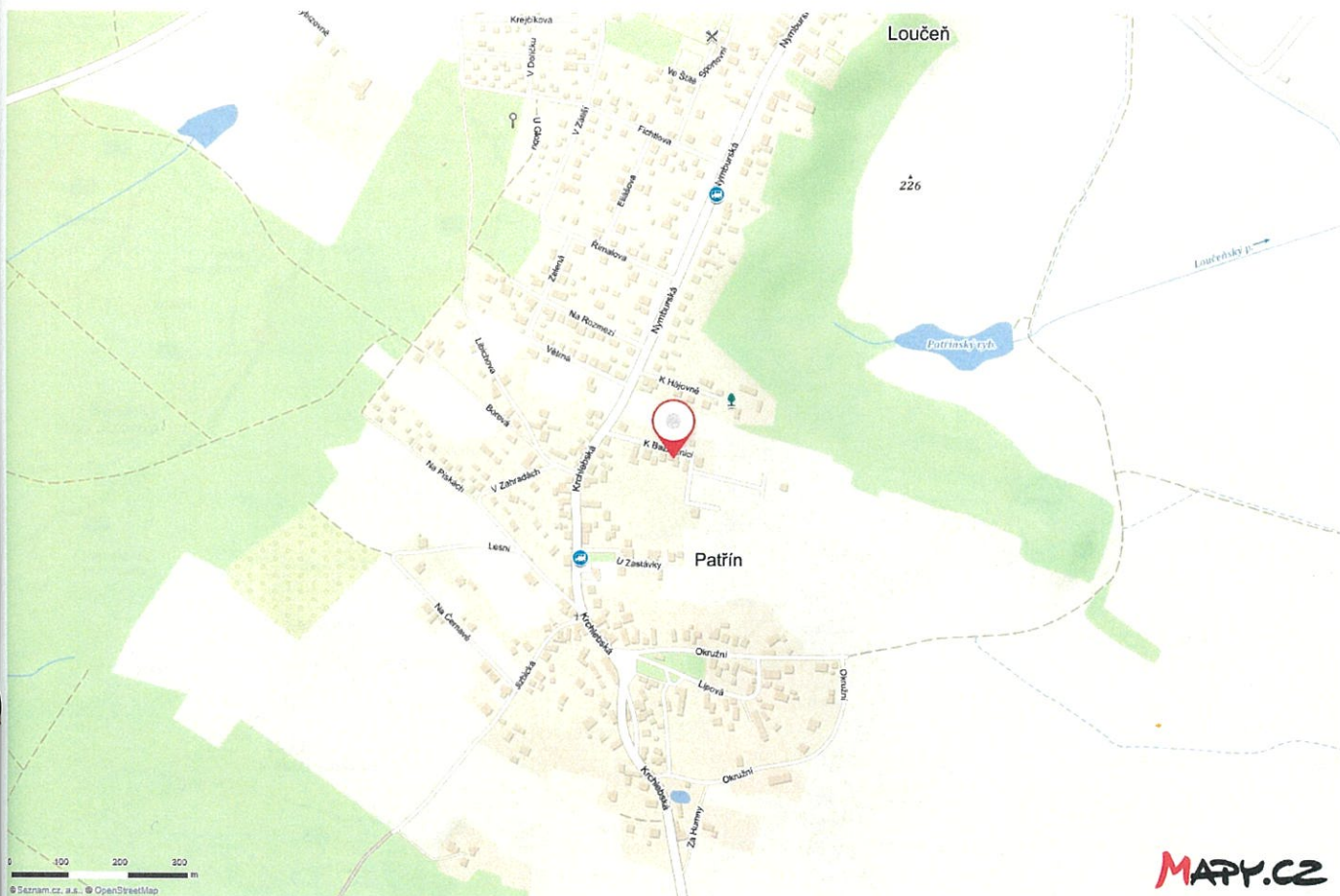












MAPY.CZ



## ulice K Bažantnici 37, Loučeň

ulice K Bažantnici 37  
289 37 Loučeň – část obce Patřín  
okres Nymburk, Středočeský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

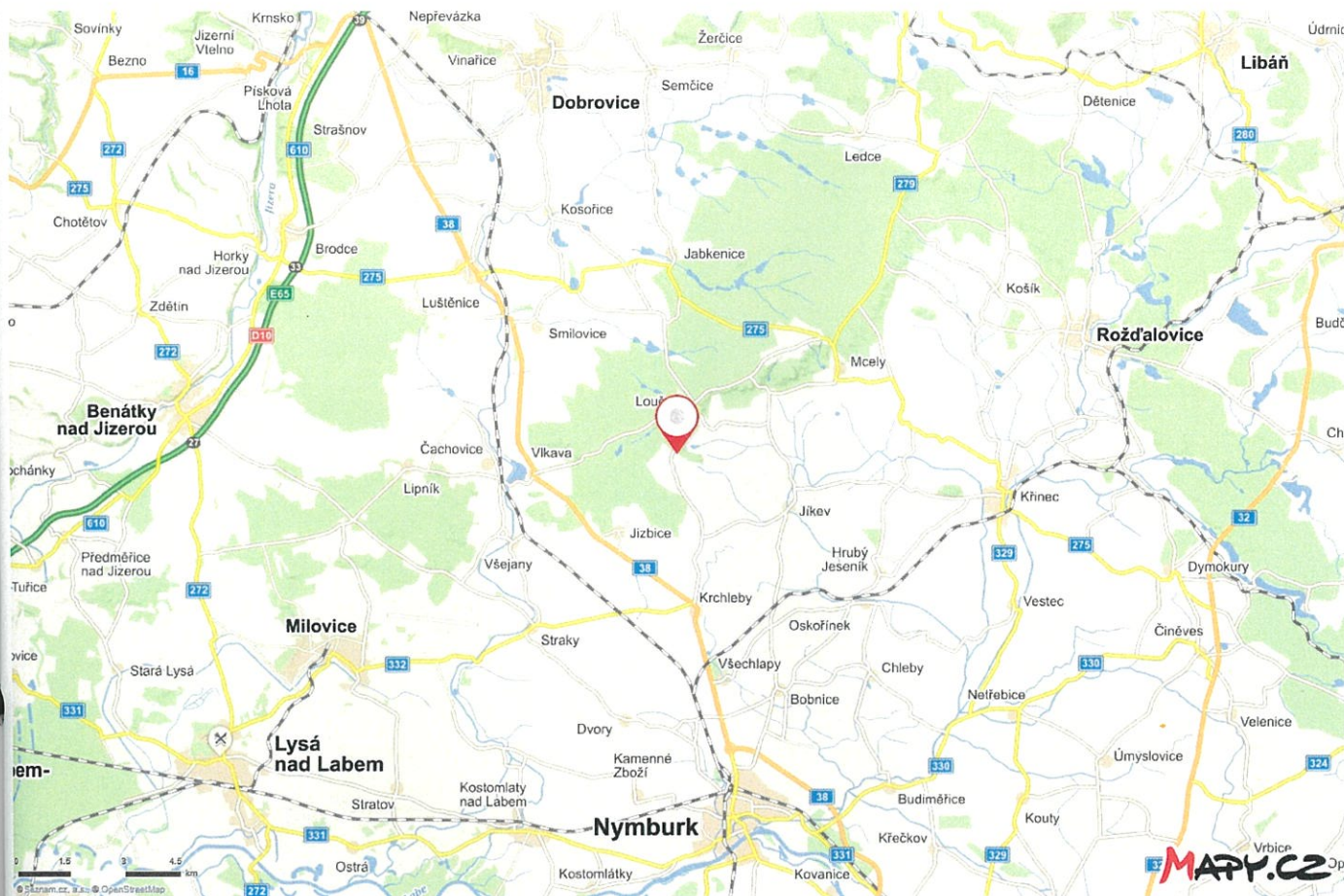
### Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

 GPS

50.2761294N, 15.0153956E





## ulice K Bažantnici 37, Loučeň

ulice K Bažantnici 37  
289 37 Loučeň – část obce Patřín  
okres Nymburk, Středočeský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

### Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



50.2761294N, 15.0153956E



