

Znalecký posudek č. 18/05/92

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/10 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 102 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 51 - bydlení, pozemku p.č. st. 269 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, pozemků p.č. 27/3 - zahrada a p.č. 27/15 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 277, pro k.ú. Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, okres Kutná Hora.

Objednatel posudku:

HL Investment Solutions s.r.o.
Na příkopě 988/31
110 00, Praha 1 - Staré Město
IČ: 05980623

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 21 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 31. 5. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

- pozemek parcelní číslo st. 102, o výměře 822 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba č.p. 51, bydlení, stojící na pozemku parc. č. st. 102
- pozemek parcelní číslo st. 269, o výměře 38 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba bez čp/če, garáž, stojící na pozemku parc. č. st. 269
- pozemek parcelní číslo 27/3, o výměře 260 m², druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 27/15, o výměře 749 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, pro obec Tupadly, katastrální území Tupadly u Čáslavi, okres Kutná Hora, na listu vlastnictví č. 277, podíl 5/10.

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. 102 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 51 - bydlení, pozemek p.č. st. 269 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, pozemky p.č. 27/3 - zahrada a p.č. 27/15 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 277, pro k.ú. Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, okres Kutná Hora. Předmět ocenění je situovaný na adrese Tupadly č.p. 51, 285 63 Tupadly. Rodinný dům se nachází ve východní, zastavěné části obce Tupadly, v řadové zástavbě rodinných domů jako řadový vnitřní, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Tupadly 625 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Tupadly nachází pošta.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 17. 5. 2018 za přítomnosti spoluvlastníka, pana Antonína Linharta.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 277, ze dne 8. 3. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 17. 5. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 17. 5. 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.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 17. 5. 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: Kutná Hora
Obec: Tupadly
Katastrální území: Tupadly u Čáslavi (771490)

List vlastnictví číslo: 277

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Linhart Antonín
č.p. 51, 285 63 Tupadly | Podíl: 5/10 |
| 2. Linhartová Jaroslava
č.p. 51, 285 63 Tupadly | Podíl: 5/10 |

6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- 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, částečně podsklepený, zděný, rodinný dům, s částečně využitým podkrovím, s valbovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení spoluvlastníka 96 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle. V roce 1983 byla nově osazena dřevěná okna. V roce 1988 byla nově položena střešní krytina, byla provedena vestavba obytného pokoje a byly provedeny fasádní omítky. Dále v průběhu životnosti rodinný dům procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. 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 spoluvlastníka je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1922. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - schodiště, kotelna a místnost (2x)

I. nadzemní podlaží - vstupní část, schodiště (2x), hala, chodba, kuchyně, jídelna, obývací pokoj (2x), komora, koupelna s prádelnou a WC

Podkroví - schodiště, chodba, dětský pokoj s terasou, ložnice, obytný pokoj a prostor půdy

Parkování je možné ve vlastní garáži, na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek u rodinného domu). Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č.

502/11 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a p.č. 27/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Tupadly, č.p. 120, 285 63 Tupadly.

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 kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Při místním šetření bylo dále zjištěno, že vlevo za rodinným domem, na pozemku p.č. st. 102 - zastavěná plocha a nádvoří (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 502/11 - ostatní plocha) je situována vlastní studna pro potřeby užitkové vody, která je kopaná o hloubce 13 metrů.

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. 269 - zastavěná plocha a nádvoří je situována přízemní, zděná, stavba bez čp/če - garáž, s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o stavbu garáže s kapacitou parkování dvou osobních vozidel. Na stavbu bez čp/če - garáž, při její spodní hranici (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 502/11 - ostatní plocha) navazuje přízemní, zděná, vedlejší stavba „dílen“ s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba bez čp/če - garáž je funkčně propojena s vedlejší stavbou „dílen“. Za rodinným domem, na pozemku p.č. 27/3 - zahrada, při jeho pravé hranici, uprostřed (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 502/11 - ostatní plocha) je situována přízemní, plechová, vedlejší stavba „kůlny I“ s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou, dále přízemní, dřevěná, vedlejší stavba „kůlny II“ s mírnou pultovou střechou krytou vlnitým plechem a kotec pro psa.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové v ocelových sloupcích včetně zděné podezdívky, oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, oplocení - zděné, ocelová vrátka (4x), ocelová vrata - dvoukřídla (2x), venkovní schody betonové, venkovní bazén, udírna, altán, dlážděné chodníky, přístupový chodník ze zámkové dlažby, kamenné, dlážděné, 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. 51 - bydlení, na p.č. st. 102
 - 2) Stavba bez čp/če - garáž, na p.č. st. 269
 - 3) Studna, na p.č. st. 102
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 277
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/10.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Popisy objektů

a) Objekty

- 1) Stavba č.p. 51 - bydlení, na p.č. st. 102
- 2) Stavba bez čp/če - garáž, na p.č. st. 269
- 3) Studna, na p.č. st. 102

b) Pozemky

- 1) Pozemky na LV číslo 277

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 51 - bydlení, na p.č. st. 102 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. PP	1,50×3,40+4,30×3,55+2,05×4,30+2,30×4,30	=	39,07 m ²
I. NP	13,45×11,00+4,35×1,65	=	155,13 m ²
Podkroví	13,45×11,00	=	147,95 m ²
Součet:		=	342,15 m ²

Podlažnost: 342,15 / 39,07 = 8,76

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	1,50×3,40×2,00+4,30×3,55×2,00+2,05×4,30×2,00+2,30×4,30×2,00	=	78,14 m ³
Vrchní stavba	13,45×11,00×3,80+4,35×1,65×4,80	=	596,66 m ³
Zastřešení	11,00×4,90/6×2×13,45+3,55+4,00×2,80×4,00×0,5×2	=	290,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	964,80 m ³

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 – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – železobetonové s rovným podhledem, klenbové (částečně v I. PP)	7,90 %	Standardní
4. Střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břízolitové	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna + prádelna, WC), dřevěný obklad (vstupní část, chodba, schodiště z I. NP do podkroví, pokoj v podkroví)	2,30 %	Standardní
11. Schody – cihelné (z I. PP do I. NP), betonové s povrchem textilních krytin včetně zábradlí (z I. NP do podkroví)	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové a plné do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, dřevěné, PVC	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, dřevěné, PVC, keramická dlažba, textilní krytiny	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění pomocí plynového kotle	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 240V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – je provedena - zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, digestoř, sklokeramická varná deska, vestavěná trouba	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – krb (2x)	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Tupadly
Počet obyvatel: 625
Základní cena (ZC): 1 931,- Kč/m³

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
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)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
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	IV. Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² 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: 1922
 Stáří stavby (y): 96
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,587

Základní cena upravená (ZCU = $ZC \times I_V$): 1 133,50 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 964,80 \times 1\,133,50 \times 0,950 \times 1,061 = 1\,102\,294,93 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	$\times$	5 / 10
Cena po úpravě:	=	551 147,46 Kč

Stavba č.p. 51 - bydlení, na p.č. st. 102 – zjištěná cena: **551 147,46 Kč**

a.1.2) Stavba bez čp/če - garáž, na p.č. st. 269 – § 37

Podlaží:

I. NP

Zastavěná plocha: 5,80×6,50 = 37,70 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 5,80×6,50×3,20 = 120,64 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

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

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – plechová	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné (žlaby, svody, parapety)	2,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - břizolitové		Standardní	50 %
8. Dveře – dřevěné plné do ocelových zárubní	2,70 %	Standardní	
9. Okna – luxfery	1,40 %	Podstandardní	
10. Vrata – dřevěná - dvoukřídlá (2x)	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – je provedena	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Tupadly
Počet obyvatel: 625
Základní cena (ZC): 1 891,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1922
 Stáří stavby (y): 96
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600
 5

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,495

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 936,05 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 120,64 × 936,05 × 0,950 × 1,061 = 113 822,83 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 10
Cena po úpravě:	=	56 911,42 Kč

Stavba bez čp/če - garáž, na p.č. st. 269 – zjištěná cena: **56 911,42 Kč**

a.1.3) Studna, na p.č. st. 102 – § 19**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 13,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,382

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
5,00 m á 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
3,00 m á 5 200,- Kč/m	+	15 600,- Kč
Základní cena:	=	44 400,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3820
Cena studny:	=	84 608,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 96 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 96 / (96 + 44) = 68,571 \%$

Odpčet opotřebení: 84 608,64 Kč × 68,571 %	–	58 016,99 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	26 591,65 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 26 591,65 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ = 1,008

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **26 804,38 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 10
Cena po úpravě:	=	13 402,19 Kč

Studna, na p.č. st. 102 – zjištěná cena: **13 402,19 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Stavba č.p. 51 - bydlení, na p.č. st. 102	551 147,46 Kč
2) Stavba bez čp/če - garáž, na p.č. st. 269	56 911,42 Kč
3) Studna, na p.č. st. 102	13 402,19 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 621 461,07 Kč

Cena po zaokrouhlení: 621 460,- Kč

b) Pozemky**b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 277 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Tupadly

Název okresu: Kutná Hora

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,024,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 564,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,950$

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 Svažitosť pozemku a expozice	III. Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
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: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,998$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 562,8720 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 102	zastavěná plocha a nádvoří	822	462 680,78
st. 269	zastavěná plocha a nádvoří	38	21 389,14
	Součet:	860	484 069,92

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění (bez inž. sítí)Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 450,2976 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
27/3	zahrada	260	117 077,38
27/15	zahrada	749	337 272,90
	Součet:	1 009	454 350,28

Součet cen všech typů pozemků: = **938 420,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{5}{10}$
 Cena po úpravě: = **469 210,10 Kč**

Pozemky na LV číslo 277 – zjištěná cena: 469 210,10 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu 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 věcí,
- 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, ul. Čáslavská, Horní Bučice-Vrdy, okres Kutná Hora

Jedná se o dvougenerační patrový rodinný dům, který se nachází v klidné obci Horní Bučice, kousek od města Čáslav. Užitná plocha rodinného domu je o výměře 160 m². Vlastní pozemek je o výměře 1 777 m², z toho zahrada je o výměře 1 423 m². Rodinný dům má dvě samostatné bytové jednotky. Byt o dispozici 2+1 v I. nadzemním podlaží - dva samostatné pokoje, kuchyň s komorou, koupelna se sprchovým koutem a oddělenou toaletou. Na podlaže je položena keramická dlažba, v obytných pokojích PVC. Byt o dispozici 3+1 ve II. nadzemním podlaží - dva samostatné pokoje (jeden s možností vybudování terasy), obývací pokoj s přípravou na kuchyňský kout a koupelna. Na podlaže je položena keramická dlažba a PVC. Vytápění je provedeno pomocí plynového kotle s ústředním rozvodem. Na domě jsou osazena nová plastová okna. Dům je částečně podsklepený. Ve sklepe je umístěn plynový kotel a v případě potřeby je možnost využití i kotle na tuhá paliva. Na pozemku je dále situována a kotelna se skladem. Parkování je možné na pozemku v garáži. V místě je dobrá dopravní spádovost.

Nabídková CENA: 1 890 000,- Kč

2) RD, Potěhy, okres Kutná Hora

Jedná se o rodinný dům, který se nachází na vlastním oploceném pozemku o celkové výměře 4 046 m². Rodinný dům je o půdorysu do „L“, kde část je obytná, část lze využít k ustájení zvířat, ke skladování, k zařízení provozovny apod. Stav domu vyžaduje rekonstrukci. Dispozice: obývací pokoj, ložnice, dva další pokoje, kuchyň, toaleta a koupelna. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva. Inženýrské sítě: voda z vlastní studny, elektro 230/400V, na odpadní vody jímka. Na pozemku naproti domu je postavena stodola, v další části dvora je dále garáž s půdou. Za dvorem je rozlehlá zahrada o výměře 2 400 m². Přístup k domu je po obecním pozemku. V obci je mateřská škola, základní škola, restaurace a obecní úřad. K dispozici je autobusové spojení. Lokalita: Potěhy se nachází 5 km jihovýchodně od Čáslavi, kde je další občanská vybavenost a 75 km jihovýchodně od Prahy.

Nabídková CENA: 1 990 000,- Kč

3) RD, Okřesaneč, okres Kutná Hora

Jedná se o rodinný dům, který lze využít jako dvougenerační 6+2. Rodinný dům je situován na pozemku o celkové výměře 2 087 m². Zastavěná plocha je o výměře 120 m². Na pozemku je situována garáž a zděné přístavby (dílna a úložné prostory). V přízemí se nachází vstupní hala, dva pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem a oddělenou toaletou, spíž a vstup do sklepa, kde je umístěn kotel na tuhá paliva značky. V patře se dále nachází chodba, čtyři pokoje, z toho jeden s balkónem, kuchyň s jídelnou, komora a koupelna se sprchovým koutem, vanou a oddělenou toaletou. Dům prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2001 (plastová okna, střecha s plechovou krytinou, přístavba patra, elektřina, rozvody vody, koupelny). K domu náleží bazén, zastřešené posezení a dvě vlastní studny. Dům lze využít například i jako sídlo firmy. V

obci je pohostinství a obecní úřad. Kompletní občanská vybavenost je vzdálena 4 km v Golčově Jeníkově.

Nabídková CENA: 2 000 000,- Kč

4) RD, Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod

Jedná se o rodinný dům v městysi Golčův Jeníkov, na hranici kraje Vysočina. Dispozice rodinného domu: I. nadzemní podlaží - vstup, chodba, kotelná (elektrický kotel), komora, prádelna, sklep a garáž. II. nadzemní podlaží - chodba, kuchyň, obývací pokoj, 2x pokoj, WC, koupelna a 2x terasa. III. nadzemní podlaží/podkroví - chodba, kuchyň, pokoj, ložnice, koupelna + WC a půda. Na zahradě, která obklopuje dům, je postavena pergola a zahradní domek. Golčův Jeníkov disponuje dobrou občanskou vybaveností. Leží na hlavním silničním tahu Jihlava - Kolín - Praha, rovněž dobrý železniční spoj mezi Vysočinou a Prahou. V blízkosti CHKO Železné Hory, rekreační oblast Seč, CHKO Žďárské Vrchy.

Nabídková CENA: 2 250 000,- Kč

5) RD, ul. A. Chittussiho, Čáslav-Nové Město - Čáslav, okres Kutná Hora

Jedná se o rodinný dům se zahradou o celkové výměře 348 m². Dům je částečně podsklepen a navazují na něho dvě garáže. Na pozemku je situováno několik vzrostlých stromů. Ohřev teplé vody a vytápění v domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel. V I. nadzemním podlaží je zádveří, chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem, samostatná toaleta a koupelna s vanou a umyvadlem. Ve II. nadzemním podlaží je ložnice, pokoj vhodný jako pracovna a půdní prostory vhodné k rozšíření obytné části. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě. V roce 2012 se pokládala nová střešní krytina. Okna jsou dřevěná, rozvody elektřiny, vody a plynu původní. Dům je v udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. V místě občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Nabídková CENA: 2 390 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, ul. Čáslavská, Horní Bučice-Vrdy, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,95
K _{vybavení} :	0,90
K _{výměry pozemku} :	1,00
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 105 263,16 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Potěhy, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	1 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,85
K _{vybavení} :	0,90
K _{výměry pozemku} :	1,15
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 154 291,67 Kč

Váha (V):	1,0
3) RD, Okřesaneč, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{výměry pozemku} :	1,00
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 005 012,53 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD, Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	2 250 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	2 327 800,93 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD, ul. A. Chittussiho, Čáslav-Nové Město - Čáslav, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,90
K _{vybavení} :	0,90
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	1,10
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 689 102,10 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 za celek:	2 005 012,53 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 256 294,08 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	2 689 102,10 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	2 255 000,– Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	<u>2 255 000,– Kč</u>

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	5 / 10
Cena po úpravě:	<u>1 127 500,– Kč</u>

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/10 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o 1/5, tedy **20%**.

Vliv spoluvlastnictví	0,800
Cena po úpravě:	<u>902 000,– Kč</u>

Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): **900 000,– 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).

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 porovnávány 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 obliby. 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 oblibou 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:

- dobrá dopravní spádovost do okolních obcí
- lokalita vhodná k trvalému bydlení
- rodinný dům je napojen na kompletní IS
- možnost privátního parkování ve vlastní garáži
- částečná možnost rozšíření obytné části do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- údržba rodinného domu na mírně horší úrovni
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/10

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) 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 (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/10*) považovat za **obtížně 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 Zástavním právem smluvním a se Zákazem zcizení nebo zatížení se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	621 460,- Kč
Cena pozemků	469 210,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 090 670,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	900 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

900 000,- Kč

Cena slovy: devět set 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 31. 5. 2018

.....
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. 18/05/92 znaleckého deníku.

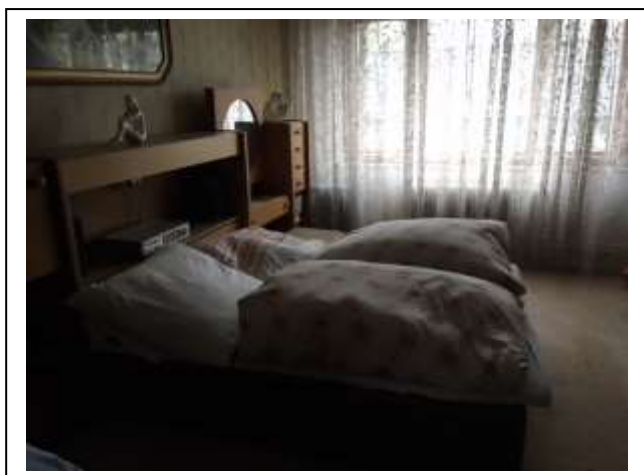
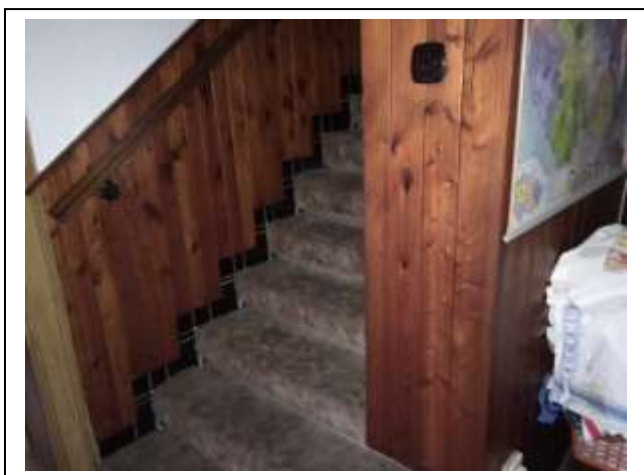
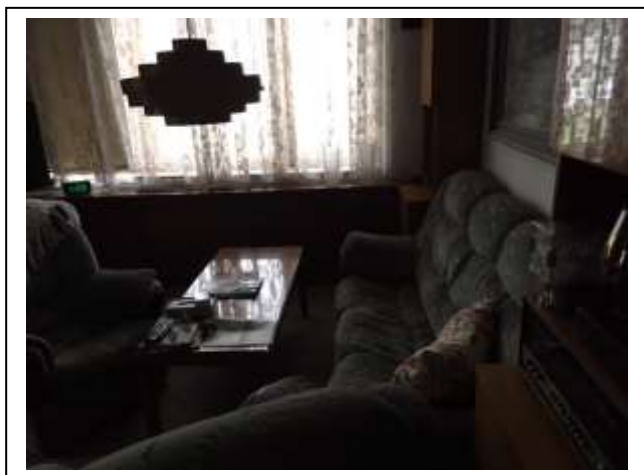
.....
Ivo Trst'án, soudní znalec

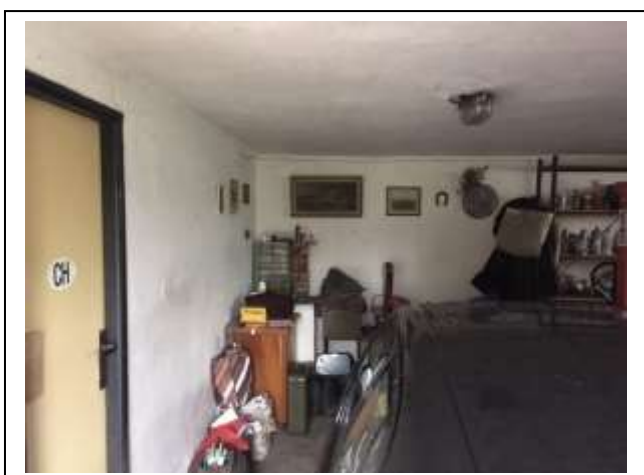
E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	4
- výpis z katastru nemovitostí	3
- 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 08.03.2018 11:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534480 Tupadly

Kat.území: 771490 Tupadly u Čáslavi

List vlastnictví: 277

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Linhart Antonín, č.p. 51, 28563 Tupadly	320528/068	5/10
Linhartová Jaroslava, č.p. 51, 28563 Tupadly	455309/003	5/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 102

822 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Tupadly, č.p. 51, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 102

St. 269

38 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 269

27/3

260 zahrada

zemědělský půdní
fond

27/15

749 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vzniklé z titulu Smlouvy o úvěru č.054/2016 ve výši 1.100.000,- Kč s příslušenstvím, budoucích pohledávek za Dlužníkem vzniklých z titulu Smlouvy o Úvěru č. 054/2016 do výše 1.650.000,- Kč v období do 30.09.2046 a budoucích pohledávek za Zástavcem nebo Dlužníkem nebo Pojistníkem vzniklých z titulu Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN054/2016 do výše 1.650.000,- Kč v období do 30.09.2046.

Československé úvěrní družstvo,
Gočárova třída 312/52, Pražské
Předměstí, 50002 Hradec Králové,
RČ/IČO: 64946851

Parcela: St. 102
Parcela: St. 269
Parcela: 27/3
Parcela: 27/15

V-5576/2016-205
V-5576/2016-205
V-5576/2016-205
Z-2145/2017-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 054/2016 ze dne 15.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 13.09.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-5576/2016-205

Pořadí k 19.08.2016 10:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-5576/2016-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 054/2016 ze dne 15.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 13.09.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-5576/2016-205

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 11:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534480 Tupadly

Kat.území: 771490 Tupadly u Čáslavi

List vlastnictví: 277

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-5576/2016-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 054/2016 ze dne 15.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016.

Zápis proveden dne 13.09.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-5576/2016-205

o Zákaz zcizení nebo zatížení

Československé úvěrní družstvo,
Gočárova třída 312/52, Pražské
Předměstí, 50002 Hradec Králové,
RČ/IČO: 64946851

Parcela: St. 102
Parcela: St. 269
Parcela: 27/3
Parcela: 27/15

V-5576/2016-205
V-5576/2016-205
V-5576/2016-205
Z-2145/2017-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 054/2016 ze dne 15.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 13.09.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-5576/2016-205

Pořadí k 19.08.2016 10:06

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 27/15
Parcela: 27/3

Z-4848/2017-205
Z-4848/2017-205

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 686/1978.

POLVZ:15/1979

Z-13000015/1979-205

Pro: Linhart Antonín, č.p. 51, 28563 Tupadly

RČ/IČO: 320528/068

o Rozhodnutí o dědictví D 61/1992.

POLVZ:19/1994

Z-13000019/1994-205

Pro: Linhart Antonín, č.p. 51, 28563 Tupadly

RČ/IČO: 320528/068

o Smlouva darovací ze dne 28.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2006.

V-653/2006-205

Pro: Linhartová Jaroslava, č.p. 51, 28563 Tupadly

RČ/IČO: 455309/003

o Kolaudační rozhodnutí ONV v Kutné Hoře VÚP-1839/1979 ze dne 10.09.1979.

Z-9312/2006-205

Pro: Linhart Antonín, č.p. 51, 28563 Tupadly

RČ/IČO: 320528/068

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 11:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534480 Tupadly

Kat.území: 771490 Tupadly u Čáslavi

List vlastnictví: 277

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

Listina

Linhartová Jaroslava, č.p. 51, 28563 Tupadly

455309/003

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

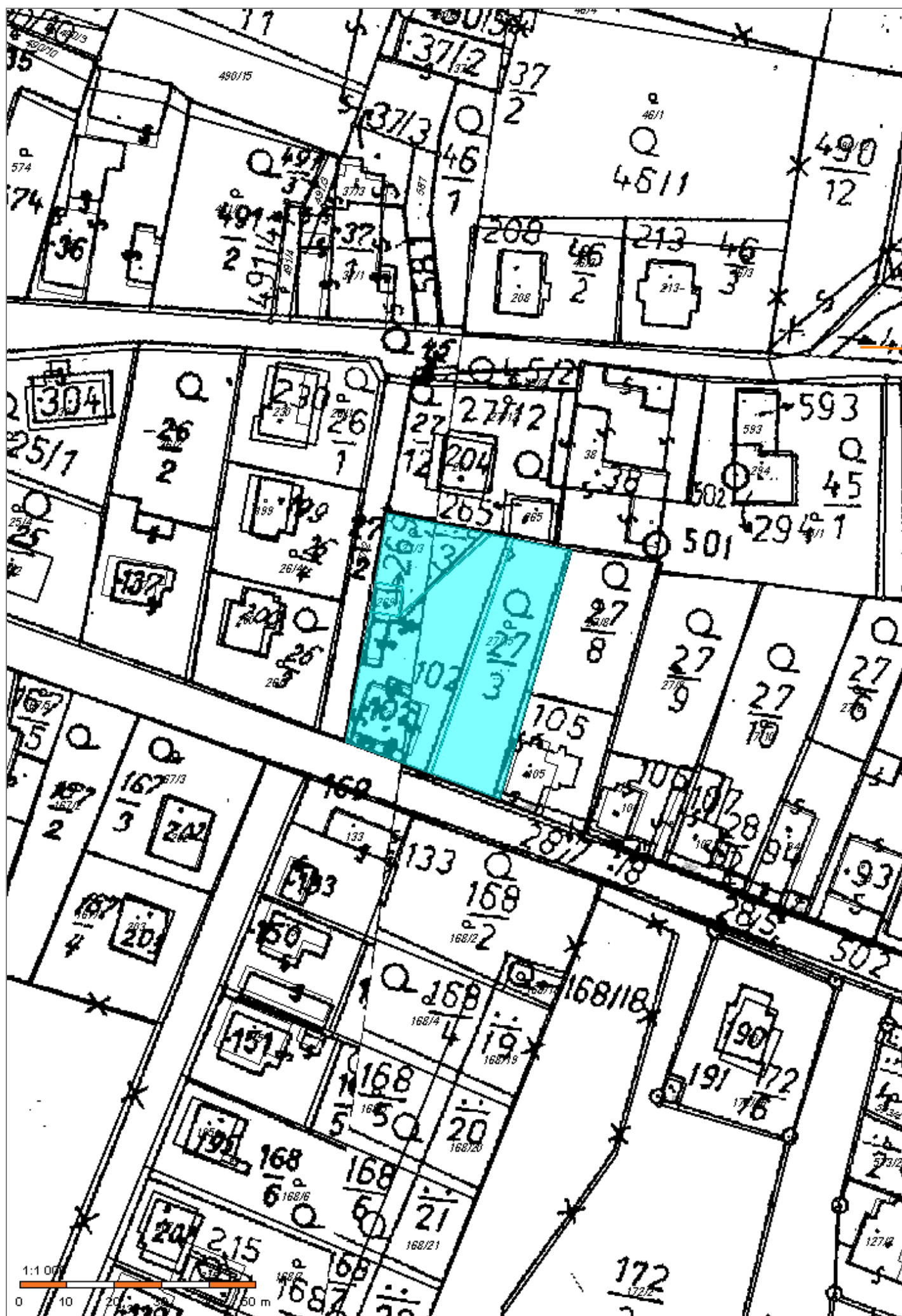
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

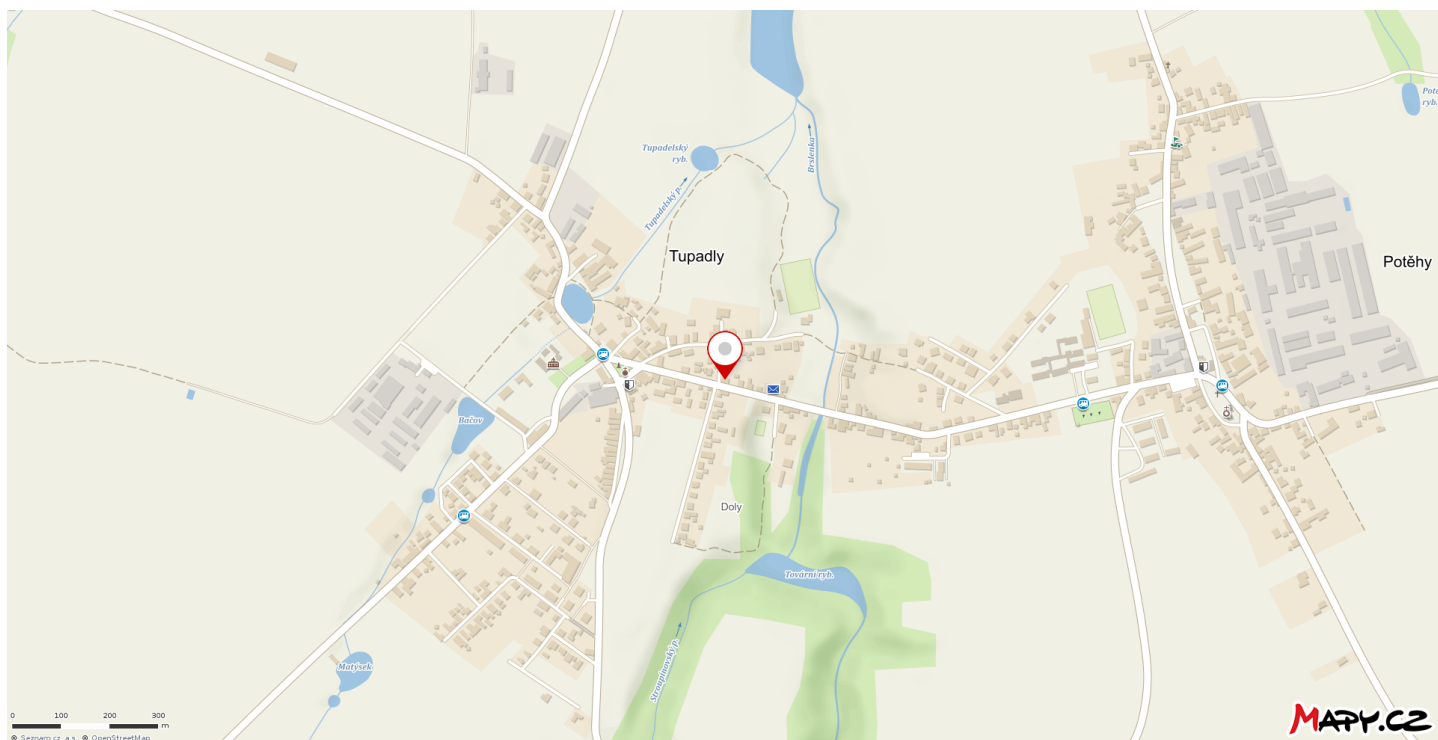
Vyhotoveno: 08.03.2018 11:31:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







Tupadly 51, Tupadly

Tupadly 51
285 63 Tupadly
okres Kutná Hora, Středočeský kraj, Česko

Další odkazy:

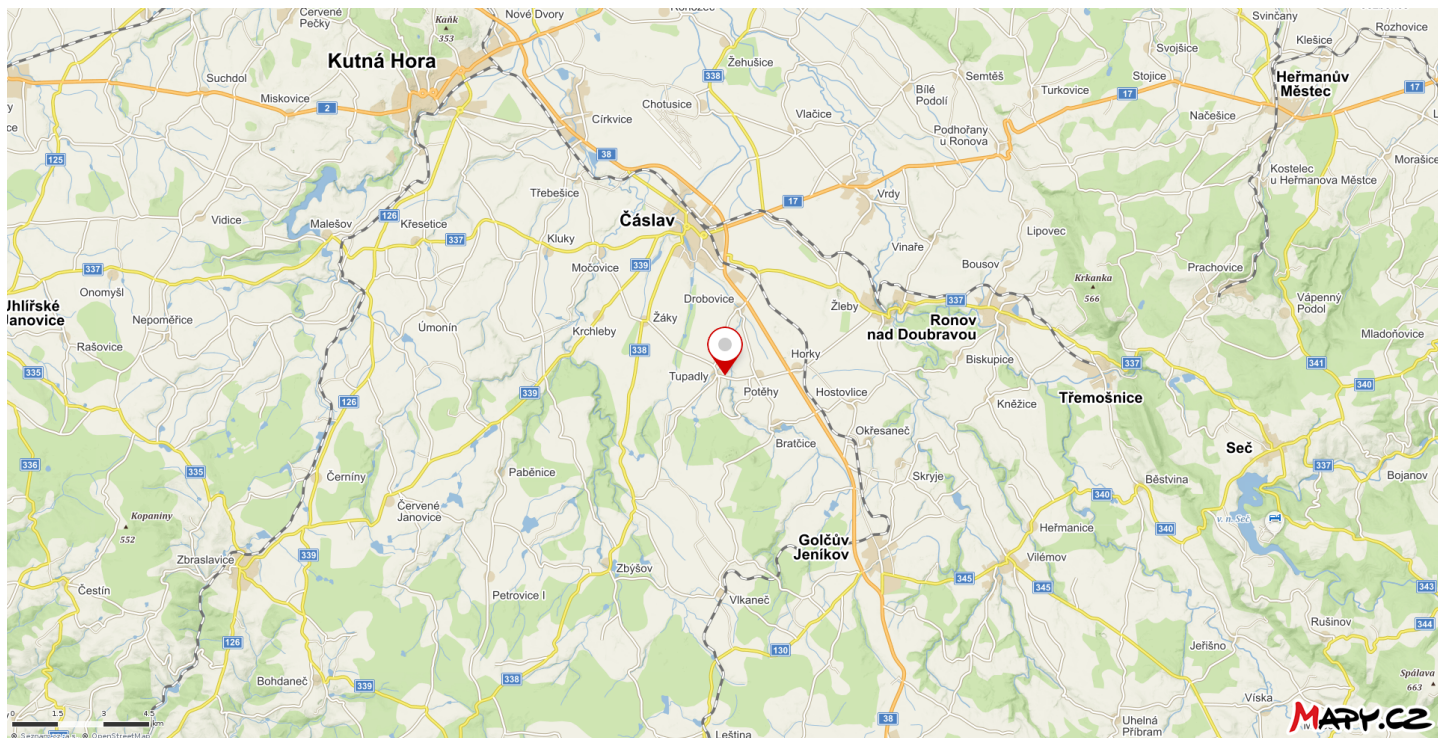
[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

Firmy na této adrese:

[Antonín Linhart](#)

[GPS](#)

49.8691653N, 15.4063539E



Tupadly 51, Tupadly

Tupadly 51

285 63 Tupadly

okres Kutná Hora, Středočeský kraj, Česko

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

Firmy na této adrese:

[Antonín Linhart](#)

[GPS](#)

49.8691653N, 15.4063539E