

Znalecký posudek

č. 6783-129/2012

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti
rodinného domu č.p. 43 na st. 91 včetně součástí a
příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 91 a poz.parc.č.
334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11,
1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29, zapsaných na LV č. 126**

katastrální území Perálec

obec Perálec

část obce Perálec

okres Chrudim

kraj Pardubický



V Žamberku, dne 23.07.2012

Vyhotovení č.:

2

Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Znalecký posudek č. 6783-129/2012

o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti rodinného domu č.p. 43 na st. 91 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 91 a poz.parc.č. 334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 zapsaných na LV č. 126 v katastrálním území a obci Perálec, okres Chrudim, kraj Pardubický

Objednatel posudku:

Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951
500 03 Hradec Králové
IČ: 70890005
DIČ: CZ7089005
č. obj.: A994120030/Ha
ze dne: 25.5.2012
vystavil: Ing. Havel

Účel posudku:

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 22.5. 2012 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
tel. 603815046

Posudek obsahuje 59 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Žamberku, dne 23. 7. 2012

Vyhotovení č.:

2

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 22.5. 2012 za přítomnosti znalce a manželů Petra Svěráka a Vlasty Svěrákové.

3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
 - objednávka č. A994120030/Ha ze dne 25.5.20
- b) dodané vlastníkem oceňovaných nemovitostí
 - projektová dokumentace „Stavební úpravy rekreačního objektu č.p. 43 v Perálci“ vyhotovená Jiřím Krausem v 05/1998
 - údaje o stáří domu čp. 43, venkovních úprav a trvalých porostů
- c) opatřené znalcem
 - informace o parcele č. st. 917 a poz.parc.č. 334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29, domě č.p. 43 v k.ú. Perálec ze dne 23.7.2012
 - kopie katastrální mapy
 - prohlídka a zaměření nemovitosti při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Perálec
Katastrální území: Perálec (719226)

List vlastnictví číslo: 126

Vlastník:

Svěráková Petra MUDr.
Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitostí je provedeno podle skutečného stavu.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 43 je postaven v katastrálním území Perálec, v obci Perálec, mimo zastavěnou část v lokalitě „pod horou“, na levém břehu Martinského potoka, na rovinatém pozemku parc.č. st. 91. Hlavní průčelí domu se nachází na straně jihovýchodní. Přístup a příjezd k nemovitosti je po nezpevněné polní cestě odbočující ze státní silnice vpravo ve směru Perálec - Kutvín. Objekt je napojen na domovní studnu a el. síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plynovod v místě stavby nejsou vybudovány.

Dům č.p. 43 byl postaven podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užíván. V období let 1994-95 byla provedena kompletní rekonstrukce a modernizace. Ocenění nemovitostí je provedeno podle fyzického stavu zjištěného při místním šetření na místě samém.

Dům č.p. 43 sestává z jedné bytové jednotky, má jedno nadzemní podlaží a je podle § 2 písm. a) bod 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. **domem rodinným**, oceňovaným porovnávacím způsobem v cenové úrovni § 5 vyhl.č. 387/2011 Sb.

K rodinnému domu č.p. 43 na stav.parc.č. 91 náleží stodola na st. 91, samostatná kolna na st. 91, studna, přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, přípojka kanalizace, venkovní terasa, zděná zídka u teras, zpevněná plocha z cihelné dlažby, pozemky zapsané na LV č. 126 - stav.parc.č. 91, poz.parc.č. 334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 a trvalé porosty.

7. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 43 na st. 91
 - b) Stodola na st. 91
 - c) Kolna na st. 91
 - d) Studna
 - e) Venkovní úpravy
 - f) Trvalé porosty
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek parc.č. st. 91
 - b) Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4
 - c) Pozemky parc.č. 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29
 - d) Pozemky parc.č. 525/116 a 525/118
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :**Okres:** Chrudim**Počet obyvatel:** do 1 000 obyvatel**Popisy objektů****1) Objekty****a) Rodinný dům č.p. 43 na st. 91****Nález:**

Obytná část č.p. 43 původní zemědělské usedlosti, postavená na stav.parc.č. 91 v kat. území Perálec. Objekt je zděný, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně se standardním vybavením. Původní zemědělská usedlost č.p. 43 byla postavena podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užívána. V období let 1994-95 byla provedena kompletní rekonstrukce a modernizace. Údržba obytné části je průměrná. Z původní obytné části zůstala zachována část obvodového zdiva, krovu a střešní krytiny. Dům je oceněn v cenové úrovni § 5 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K_4 . Objekt svým vybavením odpovídá podle vyhl.č. 387/2011 Sb. typu stavby „A“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na provedené stavební úpravy během dosavadní doby trvání stavby..

Vstup do domu je ze strany dvorní do chodby v přízemí.

Dispozice přízemí:

chodba, kuchyň, obývací pokoj, pokoj, koupelna s WC, WC, technická místnost a schodiště

b) Stodola na st. 91**Nález:**

Stodola postavená na stav.parc.č. 91 v kat. území Perálec. Budova má jedno nadzemní podlaží a dřevěnou půdní nadezdívku. Objekt je zděný, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně se standardním vybavením. Stodola byla postavena podle údajů objednatele posudku a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užívána. Údržba stodoly je zčásti zanedbána.. Největší poruchy vykazují vrata a střešní krytina, které jsou nadměrně opotřebený. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu vybavení K_4 . Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá podle vyhl.č. 387/2011 Sb. typu stavby „A“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zjištěný zhoršený stavebně technický stav. Ocenění je provedeno podle § 7 vyhl.č. 387/2011 Sb.

c) Kolna na st. 91**Nález:**

Kolna postavená ve dvorním traktu na stav.parc.č. 91 v kat. území Perálec. Budova má jedno nadzemní podlaží. Objekt je zčásti zděný a zčásti dřevěný jednostranně obitý, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně s podstandardním vybavením. Kolna byla postavena podle údajů objednatele posudku a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užívána. Údržba kolny je zčásti zanedbána.. Největší poruchy vykazuje obvodové zdivo a bednění, dveře, okna a střešní krytina, které jsou nadměrně opotřebený. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu vybavení K_4 . Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá podle vyhl.č. 387/2011 Sb. typu stavby „B“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zjištěný zhoršený stavebně technický stav. Ocenění je provedeno podle § 7 vyhl.č. 387/2011 Sb.

d) Studna

Studna kopaná hl. 4,00 m, postavená na poz.parc.č. 1079/16, stav průměrný.

e) Venkovní úpravy

Venkovní úpravy na pozemcích parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4 ve funkčním celku s oceňovaným rodinným domem č.p. 43 na st. 91, které jsou s ním společně užívány a tvoří jeho příslušenství (přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, přípojka kanalizace, venkovní terasa, zděná zídka u terasy a zpevněná plocha z cihelné dlažby), oceněné podle § 10 odst. 2 vyhl.č. 387/2011 Sb. zjednodušeným způsobem ve výši 3,5 % z ceny stavby.

f) Trvalé porosty

Okrasné dřeviny rostoucí na poz.parc.č. 334/3 ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 43. Ocenění je provedeno podle § 42 vyhl.č. 387/2011 Sb.

2) Pozemky**a) Pozemek parc.č. st. 91**

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. st. 91 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 126 pro obec a kat. území Perálec jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p. 43. Ocenění je provedeno podle § 28 odst. 2 vyhl.č. 387/2011 Sb.

b) Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4

Pozemkové parcely katastru nemovitostí číslo 334/3 a 338/4 evidované v katastru nemovitostí na LV č. 126 pro obec a kat. území Perálec jako trvalý travní porost a pozemková parcela katastru nemovitostí číslo 337/2 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 126 pro obec a kat. území Perálec jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4 jsou užívány jako zahrady, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou - rodinným domem č.p. 43 na st.p.č. 91 a stavebním pozemkem parc.č. st. 91. Ocenění je provedeno podle § 28 odst. 5 vyhl.č. 387/2011 Sb.

c) Pozemky parc.č. 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29

Pozemkové parcely katastru nemovitostí číslo 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 evidované v katastru nemovitostí na LV č. 126 pro obec a katastrální území Perálec jako trvalý travní porost. Ocenění je provedeno podle § 29 vyhl.č. 387/2011 Sb.

d) Pozemky parc.č. 525/116 a 525/118

Pozemkové parcely katastru nemovitostí č. 525/116 a 525/118 evidované v katastru nemovitostí na LV č. 126 pro obec a kat. území Perálec jako vodní plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku umělé. Ocenění je provedeno podle § 31 odst. 5 vyhl.č. 387/2011 Sb.

Ocenění**1) Objekty****1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p. 43 na st. 91 – § 5****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,155

Koeficient prodejnosti: 1,105 (Rodinné domy)

Podlaží:

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: $6,85 \times 18,90 + 4,60 \times 8,15 + 2,70 \times 1,00 = 3,19 \text{ m}$
 $= 169,65 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	$3,19 \times (6,85 \times 18,90 + 4,60 \times 8,15 + 2,70 \times 1,00)$	=	541,20 m ³
spodní stavba	$(6,85 \times 18,90 + 4,60 \times 8,15 + 2,70 \times 1,00) \times (0,20 + 0,30 + 0,85) / 3$	=	76,34 m ³
zastřešení	$(6,85 \times 18,90 + 4,60 \times 8,15 + 2,70 \times 1,00) \times (1,16 + 3,05 / 2)$	=	455,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1.073,06 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základy s izolací.	8,20 %	Standardní	50 %
– základy bez izolací		Podstandardní	50 %
2. Zdivo – zděné tl. 45 cm	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné bez podhledu	7,90 %	Standardní	87 %
– klenbové v koupelně		Podstandardní	13 %
4. Střecha – sedlový krov	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – tašková	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné štukové omítky	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Nevyskytuje se	
11. Schody – betonové	1,00 %	Podstandardní	
12. Dveře – hladké plné a prosklené	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná špaletová a zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – palubky, vlysy	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelná a motorová, jističe	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – boiler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – plastové potrubí	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kachlová kamna, elektrický sporák	0,50 %	Nadstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana ocelová, umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní – zabezpečovací zařízení	3,40 %	Nadstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :Základní koeficient K_4 :

1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy	$-0,54 \times 8,20 \% \times 50 \%$	- 0,0221
3. Stropy	$-0,54 \times 7,90 \% \times 13 \%$	- 0,0055
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
10. Vnitřní obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
11. Schody	$-0,54 \times 1,00 \%$	- 0,0054
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$0,54 \times 0,50 \%$	+ 0,0027
26. Ostatní	$0,54 \times 3,40 \%$	+ 0,0184
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9551

Ocenění:

Základní jednotková cena:

2.290,- Kč/m³Koeficient vybavení stavby K_4 :

× 0,9551

Polohový koeficient K_5 :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,1550

Koeficient prodejnosti K_p :

× 1,1050

Základní jednotková cena upravená:= 4.427,03 Kč/m³**Základní cena upravená:** $1.073,06 \text{ m}^3 \times 4.427,03 \text{ Kč/m}^3 = 4.750.468,81 \text{ Kč}$ **Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy – standardní 50 %
 $18 / (18 + 82) \times 100 = 18,000 \%$
 $18,000 \% \times 8,20 \% \times 50 \% / 0,9551$ + 0,773 %
1. Základy – podstandardní 50 %
 $102 / (102 + 58) \times 100 = 63,750 \%$
 $63,750 \% \times 8,20 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9551$ + 1,259 %
2. Zdivo – standardní 60 %
 $18 / (18 + 82) \times 100 = 18,000 \%$
 $18,000 \% \times 21,20 \% \times 60 \% / 0,9551$ + 2,397 %
2. Zdivo – standardní 40 %
 $102 / (102 + 58) \times 100 = 63,750 \%$
 $63,750 \% \times 21,20 \% \times 40 \% / 0,9551$ + 5,660 %
3. Stropy – standardní 87 %
 $18 / (18 + 82) \times 100 = 18,000 \%$
 $18,000 \% \times 7,90 \% \times 87 \% / 0,9551$ + 1,295 %
3. Stropy – podstandardní 13 %
 $102 / (102 + 58) \times 100 = 63,750 \%$
 $63,750 \% \times 7,90 \% \times 13 \% \times 0,46 / 0,9551$ + 0,315 %
4. Střecha – standardní
 $102 / (102 + 38) \times 100 = 72,857 \%$
 $72,857 \% \times 7,30 \% / 0,9551$ + 5,569 %
5. Krytina – standardní
 $62 / (62 + 18) \times 100 = 77,500 \%$
 $77,500 \% \times 3,40 \% / 0,9551$ + 2,759 %
6. Klempířské konstrukce – standardní

	$18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$		
	$60,000 \% \times 0,90 \% / 0,9551$	+	0,565 %
7. Vnitřní omítky – standardní	$17 / (17 + 43) \times 100 = 28,333 \%$		
	$28,333 \% \times 5,80 \% / 0,9551$	+	1,721 %
8. Fasádní omítky – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 2,80 \% / 0,9551$	+	0,997 %
11. Schody – podstandardní	$17 / (17 + 83) \times 100 = 17,000 \%$		
	$17,000 \% \times 1,00 \% \times 0,46 / 0,9551$	+	0,082 %
12. Dveře – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 3,20 \% / 0,9551$	+	1,139 %
13. Okna – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 5,20 \% / 0,9551$	+	1,851 %
14. Podlahy obytných místností – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 2,20 \% / 0,9551$	+	0,783 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 1,00 \% / 0,9551$	+	0,356 %
16. Vytápění – standardní	$17 / (17 + 13) \times 100 = 56,667 \%$		
	$56,667 \% \times 5,20 \% / 0,9551$	+	3,085 %
17. Elektroinstalace – standardní	$17 / (17 + 33) \times 100 = 34,000 \%$		
	$34,000 \% \times 4,30 \% / 0,9551$	+	1,531 %
18. Bleskosvod – standardní	$17 / (17 + 43) \times 100 = 28,333 \%$		
	$28,333 \% \times 0,60 \% / 0,9551$	+	0,178 %
19. Rozvod vody – standardní	$17 / (17 + 23) \times 100 = 42,500 \%$		
	$42,500 \% \times 3,20 \% / 0,9551$	+	1,424 %
20. Zdroj teplé vody – standardní	$17 / (17 + 5) \times 100 = 77,273 \%$		
	$77,273 \% \times 1,90 \% / 0,9551$	+	1,537 %
22. Kanalizace – standardní	$17 / (17 + 23) \times 100 = 42,500 \%$		
	$42,500 \% \times 3,10 \% / 0,9551$	+	1,379 %
23. Vybavení kuchyně – nadstandardní	$5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$		
	$10,000 \% \times 0,50 \% \times 1,54 / 0,9551$	+	0,081 %
24. Vnitřní vybavení – standardní	$17 / (17 + 23) \times 100 = 42,500 \%$		
	$42,500 \% \times 4,10 \% / 0,9551$	+	1,824 %
25. Záchod – standardní	$17 / (17 + 23) \times 100 = 42,500 \%$		
	$42,500 \% \times 0,30 \% / 0,9551$	+	0,133 %

26. Ostatní – nadstandardní

$$6 / (6 + 24) \times 100 = 20,000 \%$$

$$20,000 \% \times 3,40 \% \times 1,54 / 0,9551$$

Opotřebení analytickou metodou celkem:

$$+ 1,096 \%$$

$$= 39,795 \%$$

Odpočet opotřebení: 4.750.468,81 Kč × 39,795 %

Cena po odečtení opotřebení:

$$- 1.890.449,06 \text{ Kč}$$

$$= 2.860.019,75 \text{ Kč}$$

Rodinný dům č.p. 43 na st. 91 – zjištěná cena:

2.860.019,75 Kč

1.a.2) Stodola na st. 91 – § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,802

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,103

Koeficient prodejnosti: 1,105 (Rodinné domy)

Podlaží:

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: $8,15 \times 7,00 + 5,45 \times 1,00$

$$= 3,19 \text{ m}$$

$$= 62,50 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba $3,19 \times (8,15 \times 7,00 + 5,45 \times 1,00)$ zastřešení $(8,15 \times 7,00 + 5,45 \times 1,00) \times (1,48 + 2,88/2)$

Obestavěný prostor – celkem:

$$= 199,38 \text{ m}^3$$

$$= 182,50 \text{ m}^3$$

$$= 381,88 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis

Obj. podíl	Hodnocení
6,20 %	Podstandardní
30,40 %	Standardní
19,30 %	Standardní
10,80 %	Standardní
6,90 %	Standardní
1,90 %	Standardní
4,90 %	Standardní
3,80 %	Nevyskytuje se
3,10 %	Standardní
1,00 %	Nevyskytuje se
6,80 %	Nevyskytuje se

1. Základy – beton proložený kamenem, bez izolace
2. Obvodové stěny – zděné z kamene tl. 62 cm
3. Stropy – dřevěné trámový bez podhledu
4. Krov – sedlový krov
5. Krytina – tašková
6. Klempířské práce – žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů – vápenné omítky, spárované zdivo
8. Schodiště
9. Dveře – dřevěné svlakové
10. Okna
11. Podlahy

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Elektroinstalace	4,90 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 6,20 %	- 0,0335
8. Schodiště	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	- 0,0100
11. Podlahy	-0,54 × 1,852 × 6,80 %	- 0,0680
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
		<u>= 0,8015</u>

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,8015

Ocenění:

Základní jednotková cena 1.250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8015

Polohový koeficient K₅: × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1030

Koeficient prodejnosti K_p: × 1,1050

Základní jednotková cena upravená: = 1.978,95 Kč/m³

Základní cena upravená: 381,88 m³ × 1.978,95 Kč/m³ = **755.721,43 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní	
102 / (102 + 28) × 100 = 78,462 %	
78,462 % × 6,20 % × 0,46 / 0,8015	+ 2,792 %
2. Obvodové stěny – standardní	
102 / (102 + 28) × 100 = 78,462 %	
78,462 % × 30,40 % / 0,8015	+ 29,760 %
3. Stropy – standardní	
102 / (102 + 28) × 100 = 78,462 %	
78,462 % × 19,30 % / 0,8015	+ 18,894 %
4. Krov – standardní	
102 / (102 + 18) × 100 = 85,000 %	
85,000 % × 10,80 % / 0,8015	+ 11,454 %
5. Krytina – standardní	
102 / (102 + 8) × 100 = 92,727 %	
92,727 % × 6,90 % / 0,8015	+ 7,983 %
6. Klempířské práce – standardní	
52 / (52 + 8) × 100 = 86,667 %	
86,667 % × 1,90 % / 0,8015	+ 2,054 %
7. Úprava povrchů – standardní	
18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %	
36,000 % × 4,90 % / 0,8015	+ 2,201 %
9. Dveře – standardní	
102 / (102 + 8) × 100 = 92,727 %	
92,727 % × 3,10 % / 0,8015	+ 3,586 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	<u>= 78,724 %</u>

Odpočet opotřebení: 755.721,43 Kč × 78,724 %	–	594.934,14 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	160.787,29 Kč

Stodola na st. 91 – zjištěná cena: **160.787,29 Kč**

1.a.3) Kolna na st. 91 – § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,103

Koeficient prodejnosti: 1,105 (Rodinné domy)

Podlaží:

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: 5,26×6,20 = 32,61 m²

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	3,20 × 5,26×6,20	=	104,36 m ³
zastřešení	5,26×6,20×1,62/2	=	26,42 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	130,78 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základové pasy a patky bez izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – tl. 50 cm – jednostranně obité	31,80 %	Standardní Podstandardní	50 % 50 %
3. Stropy – dřevěné trámové	19,80 %	Standardní	
4. Krov – sedlový krov	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – tašková	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – jen žlaby z pozinkovaného plechu – svody	1,70 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
7. Úprava povrchů – vápenné omítky, nátěr	6,10 %	Standardní	
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné svlakové	3,00 %	Podstandardní	
10. Okna – jednoduchá	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 31,80 \% \times 50 \%$	- 0,0859
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \% \times 50 \%$	- 0,0085
9. Dveře	$-0,54 \times 3,00 \%$	- 0,0162
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	- 0,0820
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7494

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena	1.250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	× 0,8500	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,1030	
Koeficient prodejnosti K_p :	× 1,1050	
Základní jednotková cena upravená:	= 1.975,24 Kč/m³	
Základní cena upravená: $130,78 \text{ m}^3 \times 1.975,24 \text{ Kč/m}^3$	=	258.321,89 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – standardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 7,10 \% / 0,7494$ + 8,053 %
2. Obvodové stěny – standardní 50 %
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 31,80 \% \times 50 \% / 0,7494$ + 18,034 %
2. Obvodové stěny – podstandardní 50 %
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 31,80 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,7494$ + 8,296 %
3. Stropy – standardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 19,80 \% / 0,7494$ + 22,458 %
4. Krov – standardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 7,30 \% / 0,7494$ + 8,280 %
5. Krytina – standardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 8,10 \% / 0,7494$ + 9,187 %
6. Klempířské práce – standardní 50 %
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 1,70 \% \times 50 \% / 0,7494$ + 0,964 %
7. Úprava povrchů – standardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 6,10 \% / 0,7494$ + 6,919 %
9. Dveře – podstandardní
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$

$85,000 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,7494$	+	1,565 %	
10. Okna – standardní			
$102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$			
$85,000 \% \times 1,10 \% / 0,7494$	+	1,248 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	85,004 %	
Odpčet opotřebení: $258.321,89 \text{ Kč} \times 85,004 \%$	–		219.583,94 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=		38.737,95 Kč

Kolna na st. 91 – zjištěná cena: **38.737,95 Kč**

1.a.4) Studna – § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 4,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

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: 2,323

Koeficient prodejnosti: 1,105 (Rodinné domy)

Ocenění:

4,00 m á 1.950,– Kč/m	+	7.800,– Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	9.480,– Kč
Základní cena:	=	17.280,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3230
Koeficient prodejnosti K_p :	×	1,1050
Cena studny:	=	37.702,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 60) = 40,000 \%$

Odpčet opotřebení: $37.702,85 \text{ Kč} \times 40,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:	–	15.081,14 Kč
	=	22.621,71 Kč

Studna – zjištěná cena: **22.621,71 Kč**

1.a.5) Venkovní úpravy – § 10**Ocenění****Stavby**

Rodinný dům č.p. 43 na st. 91	+	2.860.019,75 Kč
Stodola na st. 91	+	160.787,29 Kč
Kolna na st. 91	+	38.737,95 Kč
Cena staveb – celkem:	=	3.059.544,99 Kč
Podíl z ceny staveb:	×	3,5 %
Cena venkovních úprav:	=	107.084,07 Kč

Venkovní úpravy – zjištěná cena:**107.084,07 Kč****1.a.6) Trvalé porosty – § 35 - § 42****Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42**

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
433 m ²	trvalý travní porost	334/3	0,085	24,3366 Kč	895,71 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem:					= 895,71 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena:**895,71 Kč****Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:**

1) Rodinný dům č.p. 43 na st. 91	4.750.468,81 Kč
2) Stodola na st. 91	755.721,43 Kč
3) Kolna na st. 91	258.321,89 Kč
4) Studna	37.702,85 Kč
5) Venkovní úpravy	107.084,07 Kč
6) Trvalé porosty	895,71 Kč
Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:	5.910.194,76 Kč
Cena po zaokrouhlení:	5.910.190,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům č.p. 43 na st. 91	2.860.019,75 Kč
2) Stodola na st. 91	160.787,29 Kč
3) Kolna na st. 91	38.737,95 Kč
4) Studna	22.621,71 Kč
5) Venkovní úpravy	107.084,07 Kč
6) Trvalé porosty	895,71 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	3.190.146,48 Kč
Cena po zaokrouhlení:	3.190.150,- Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 387/2011 Sb.****2.a.1) Pozemek parc.č. st. 91 – § 28**

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 238 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	125 %	×	2,250
--	---	-------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %
Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy – více než 1,5 km	–	5 %

Úprava celkem:	–	27 %	×	0,730
----------------	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i :		×	2,155
-------------------------------------	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)		×	1,105
---	--	---	-------

		Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 91	432	35,- 136,8935	59.137,99

Pozemek parc.č. st. 91 – zjištěná cena:

59.137,99 Kč

2.a.2) Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 238 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %
Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy – více než 1,5 km	–	5 %

Úprava celkem:	–	27 %	×	0,730
----------------	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i :		×	2,155
-------------------------------------	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)		×	1,105
---	--	---	-------

Koeficient úpravy dle §28 odst.5:		×	0,400
-----------------------------------	--	---	-------

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
trvalý travní porost	334/3	481	35,-	24,3366	11.705,90
ostatní plocha -	337/2	127	35,-	24,3366	3.090,75
ostatní komunikace					
trvalý travní porost	338/4	77	35,-	24,3366	1.873,92
Součet:		685			16.670,57

Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4 – zjištěná cena:

16.670,57 Kč

2.a.3) Pozemky parc.č. 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 – § 29

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.

+ 40 %

Úprava celkem:

+ 40 % ×

1,400

Koeficient prodejnosti K_p:

×

1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	BPEJ	
trvalý travní porost	349/1	3.212	6,14	8,5960	54700	27.610,35
trvalý travní porost	1079/10	45	1,21	1,6940	56701	76,23
trvalý travní porost	1079/10	15	6,14	8,5960	54700	128,94
trvalý travní porost	1079/11	2.029	6,14	8,5960	54700	17.441,28
trvalý travní porost	1079/11	3	1,21	1,6940	56701	5,08
trvalý travní porost	1079/14	153	6,14	8,5960	54700	1.315,19
trvalý travní porost	1079/14	249	1,21	1,6940	56701	421,81
trvalý travní porost	1079/16	767	6,14	8,5960	54700	6.593,13
trvalý travní porost	1079/28	348	1,21	1,6940	56701	589,51
trvalý travní porost	1079/28	671	6,14	8,5960	54700	5.767,92
trvalý travní porost	1079/29	701	6,14	8,5960	54700	6.025,80
Součet:		8.193				65.975,24

Pozemky parc.č. 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 – zjištěná cena:

65.975,24 Kč

2.a.4) Pozemky parc.č. 525/116 a 525/118 – § 31

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 238 obyvatel v obci.

§ 31 odst. 5 – Pozemky umělých vodních nádrží a koryt vodních tokůKoeficient prodejnosti K_p : 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
vodní plocha - koryto vodního toku umělé	525/116	35	35,- × 7 %	10,0000	350,-
vodní plocha - koryto vodního toku umělé	525/118	84	35,- × 7 %	10,0000	840,-
Součet:		119			1.190,-

*) cena pozemku vodní plochy byla upravena na minimální hodnotu 10 Kč/m²**Pozemky parc.č. 525/116 a 525/118 – zjištěná cena: 1.190,- Kč****Ceny pozemků:**

- | | |
|---|--------------|
| 1) Pozemek parc.č. st. 91 | 59.137,99 Kč |
| 2) Pozemky parc.č. 334/3, 337/2 a 338/4 | 16.670,57 Kč |
| 3) Pozemky parc.č. 349/1, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 | 65.975,24 Kč |
| 4) Pozemky parc.č. 525/116 a 525/118 | 1.190,- Kč |

Cena pozemků činí celkem: 142.973,80 Kč**Cena po zaokrouhlení: 142.970,- Kč****3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),

- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění rodinných domů a rekreačních chalup volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*). *Adjustace* je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají vyšší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají nižší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení, v klidném a čistém prostředí
- možnost parkování u domu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- rodinný dům č.p. 43 má větší energetickou náročnost
- nabídka rodinných domů v obci Proseč a Perálec převyšuje poptávku
- celková stagnace realitní ho trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. bytová jednotka, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou.

Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný rodinný dům je obchodovatelný.

Seznam porovnávaných objektů:

Rodinný dům, 115 m², Proseč, Česká Rybná, nabídková cena 2.579.000,- Kč

Rekreační chalupa 244 m², Bystřice, nabídková cena 2.990.000,- Kč

Rekreační chalupa 152 m², Pohořalka, nabídková cena 2.990.000,- Kč

Rekreační chalupa 176 m², Stašov, nabídková cena 2.995.000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{konstrukce}$	$K_{vybavení}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Rodinný dům, 115 m ² , Proseč, Česká Rybná				2.579.000,- Kč	115,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,99	22.201,83 Kč	1,0
Rekreační chalupa 244 m ² , Bystřice				2.990.000,- Kč	244,00 m ²
1,05	1,00	1,00	1,00	12.866,80 Kč	1,0
Rekreační chalupa 152 m ² , Pohořalka				2.990.000,- Kč	152,00 m ²
1,10	1,00	1,00	1,00	21.638,16 Kč	1,0
Rekreační chalupa 176 m ² , Stašov				2.995.000,- Kč	176,00 m ²
1,05	1,00	1,00	1,00	17.867,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení})$

Minimální jednotková cena za m²:

12.866,80 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

18.643,67 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

22.201,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

18.643,67 Kč

Množství:

\times 144,00 m²

Porovnávací hodnota:

$=$ 2.684.690,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Vzhledem k tomu, že pro porovnání srovnatelných rodinných domů a zemědělských usedlostí v daném místě a čase byly použity současné nabídkové ceny na realitním trhu, je průměrná jednotková cena snížena o 10 %.

$$\begin{array}{rcl} \text{prodejnost} & \times & 0,900 \\ \text{Cena po úpravě:} & & = \quad 2.416.221,- \text{ Kč} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Výsledná porovnávací hodnota:} & & 2.416.221,- \text{ Kč} \end{array}$$

C. Rekapitulace**C.1. Cena obvyklá**

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	3.190.150,- Kč
Cena pozemků	142.970,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3.333.120,- Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu

3.333.120,- Kč

Cena slovy: třimilionytřistatřicettřitisícstodvacet Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Svěráková Petra MUDr.	1 / 1	3.333.120,- Kč

Zjištěná cena nemovitosti ke dni 22.5. 2012 je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

C.2. Cena obvyklá

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2.416.220,- Kč
--	-----------------------

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
2.420.000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyšestsetdevadesáttisíc Kč

Rozpočet ceny obvyklé na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Svěráková Petra MUDr.	1 / 1	2.420.000,- Kč

D. Závěr

Současná cena zjištěná (administrativní) nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 43 na st. 91 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 91 a poz.parc.č. 334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 zapsaných na LV č. 126 v katastrálním území a obci Perálec, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 22.05.2012, je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a činí**3.333.120,00 Kč**

Slovy: Třimilionytřistatřicettřitisícstodvacetkorunčeských=

Pro stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní) oceňovaných nemovitostí bylo použito metody ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a metody porovnávací. Pro daný segment oceňovaných nemovitostí podle názoru znalce se obvyklá (obecná, tržní) cena nejvíce přibližuje metodě porovnávací.

Současná obvyklá (tržní) cena nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 43 na st. 91 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 91 a poz.parc.č. 334/3, 337/2, 338/4, 349/1, 525/116, 525/118, 1079/10, 1079/11, 1079/14, 1079/16, 1079/28 a 1079/29 zapsaných na LV č. 126 v katastrálním území a obci Perálec, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 22.05.2012 je **odhadnuta** na základě provedeného nálezu a analýzy trhu, vlastní databáze oceňovaných nemovitostí, provedených šetření u realitních kanceláří působících v daném regionu a podle porovnání s cenami nabídkových realitních cen srovnatelných nemovitostí na částku.....**2.420.000,00 Kč**

Slovy: =Dvamilionyčtyřstadvacetisíckorunčeských=



V Žamberku, dne 23. 7. 2012

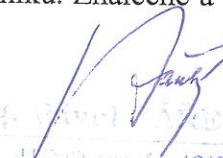

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
tel. 603815046

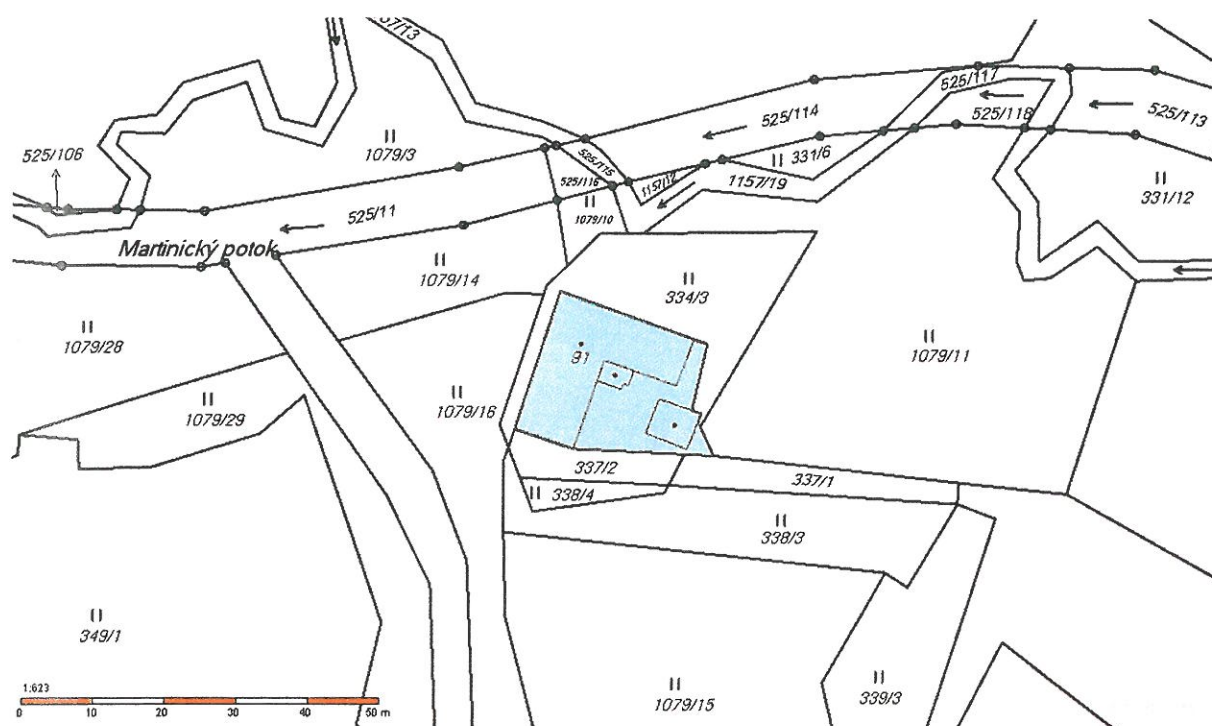
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

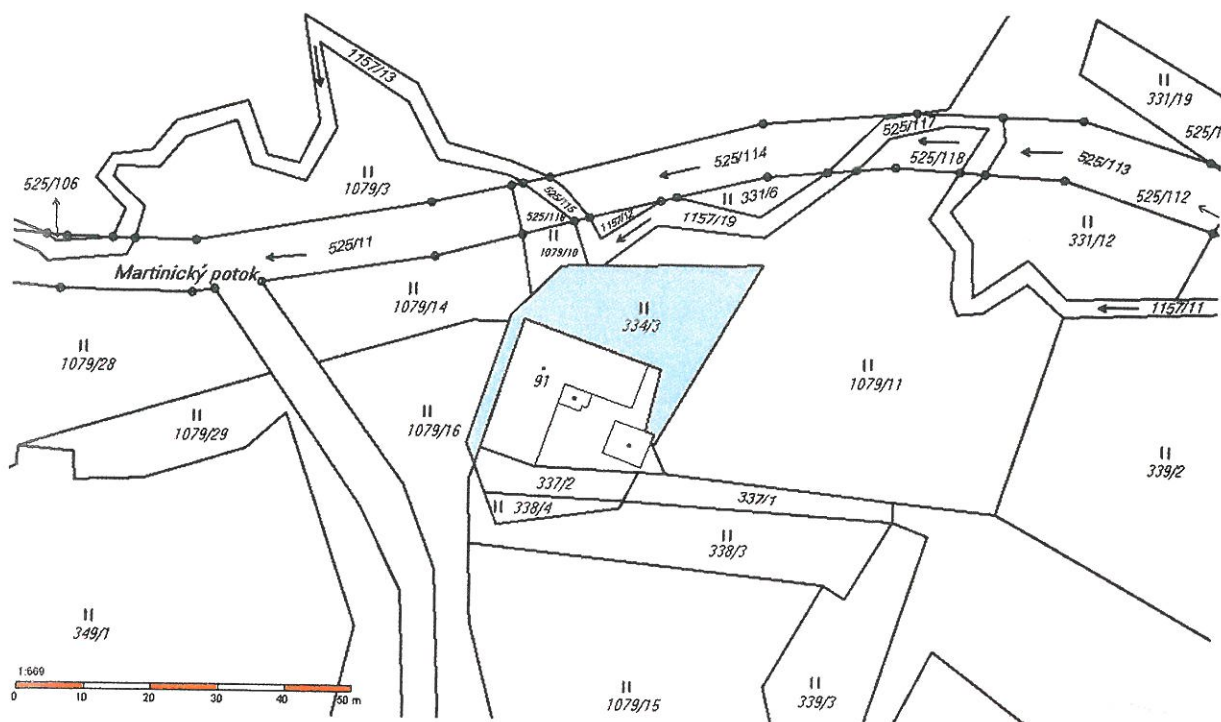
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.6783-129/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 129/2012 podle připojené likvidace.

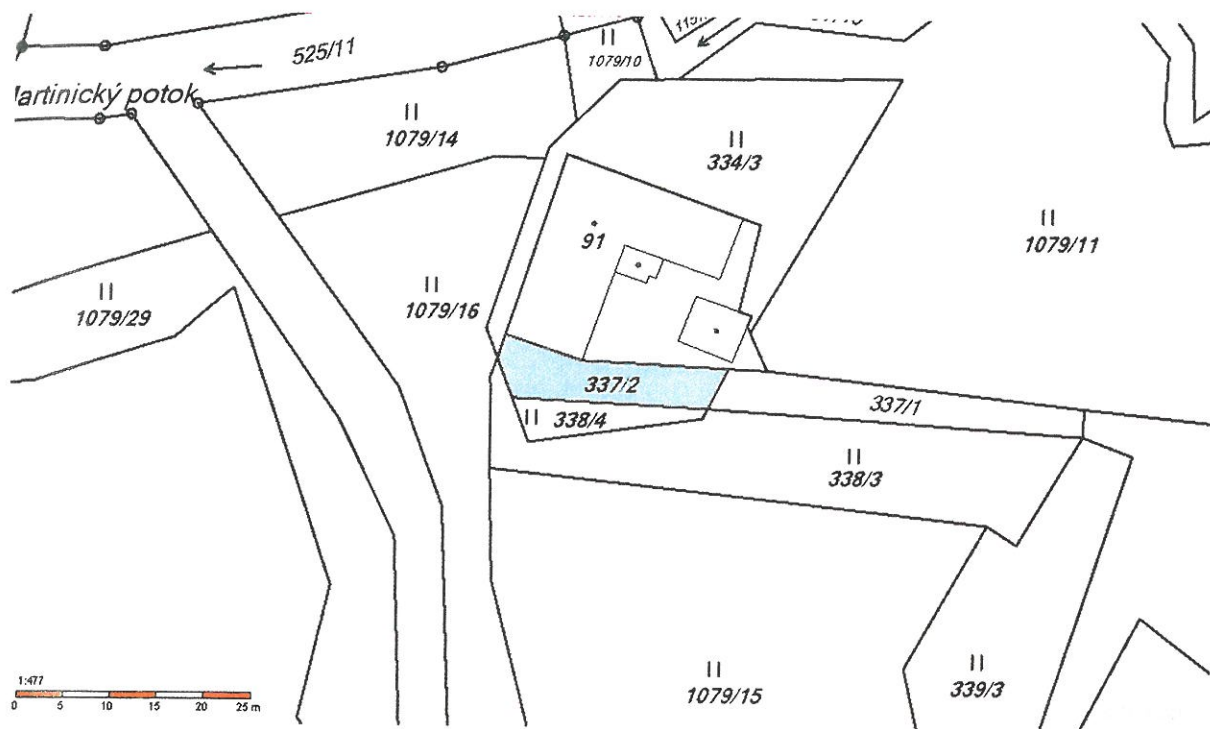
V Žamberku, dne 23. 7. 2012

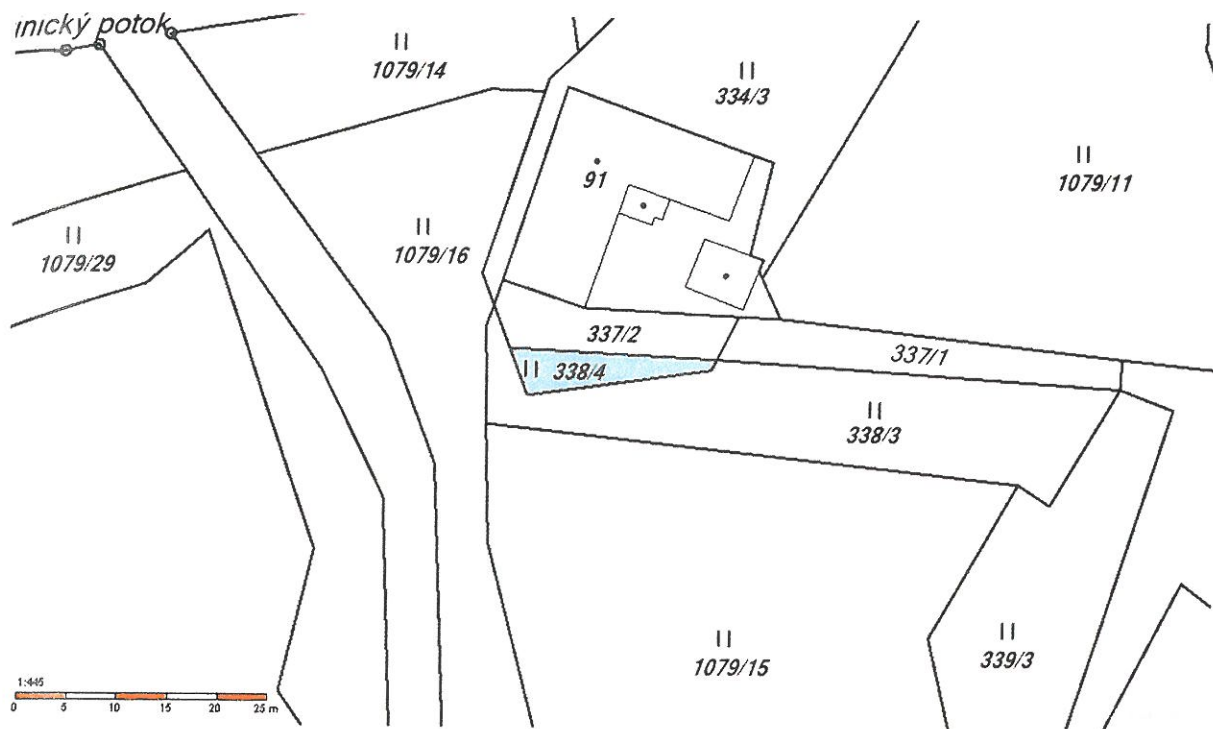

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
IČ: 10411843, DIČ: CZ10411843
tel. 485 613 695, mobil: 603 915 046

Katastrální mapa parcely st. 91

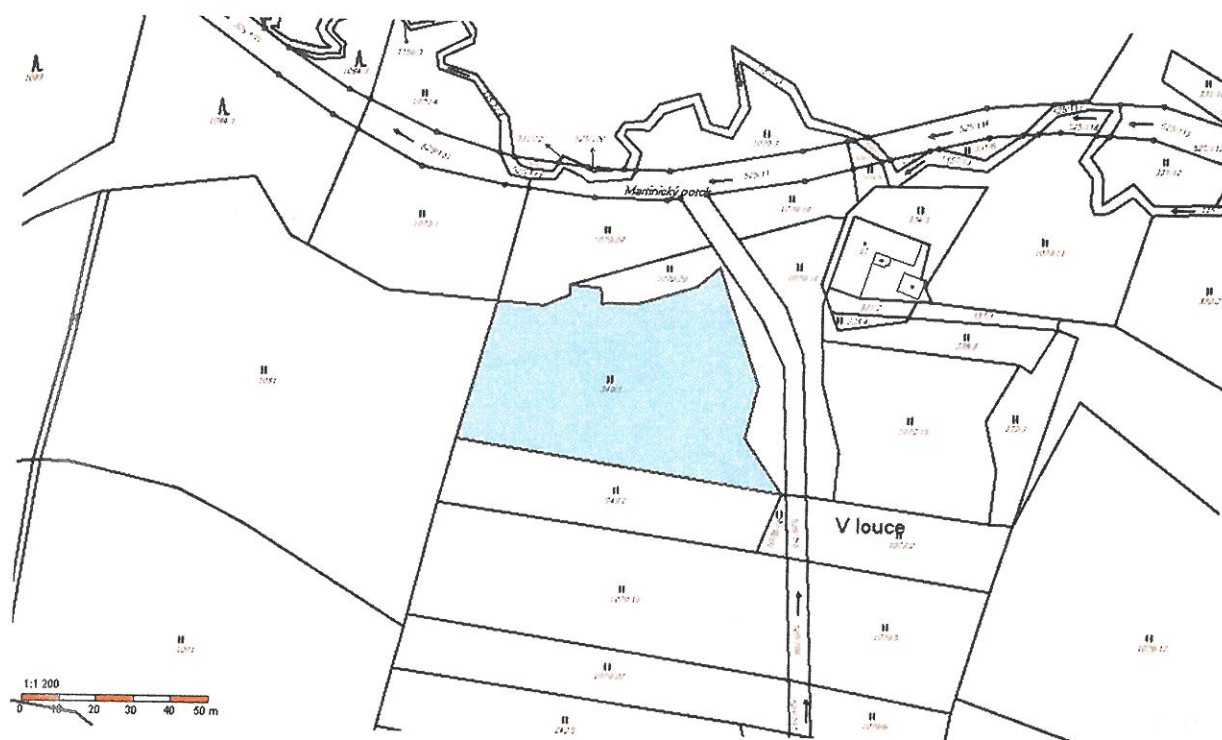
Katastrální mapa parcely 334/3



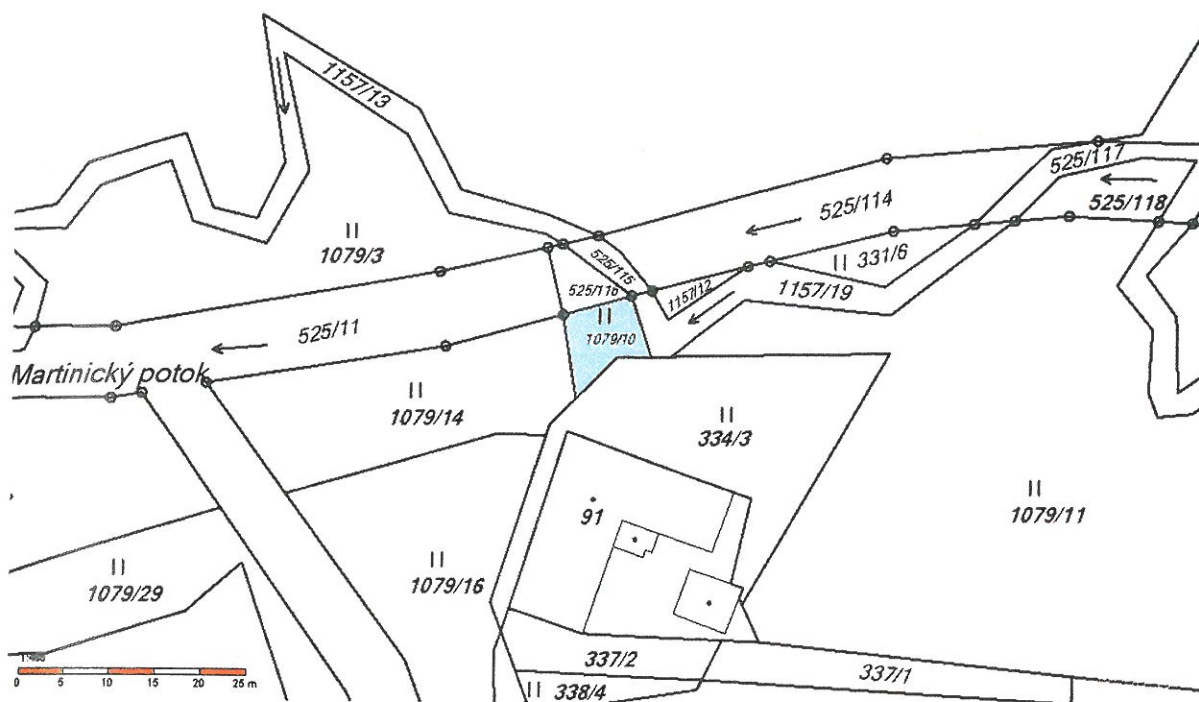
Katastrální mapa parcely 337/2

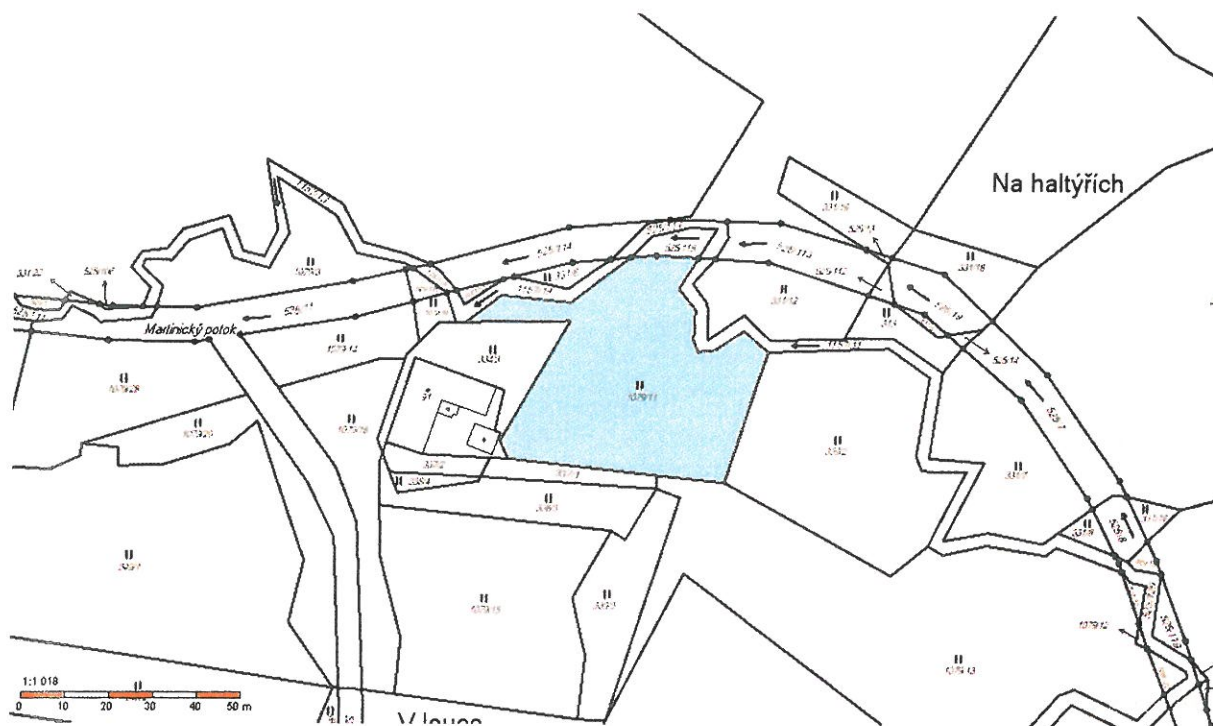
Katastrální mapa parcely 338/4

Katastrální mapa parcely 349/1

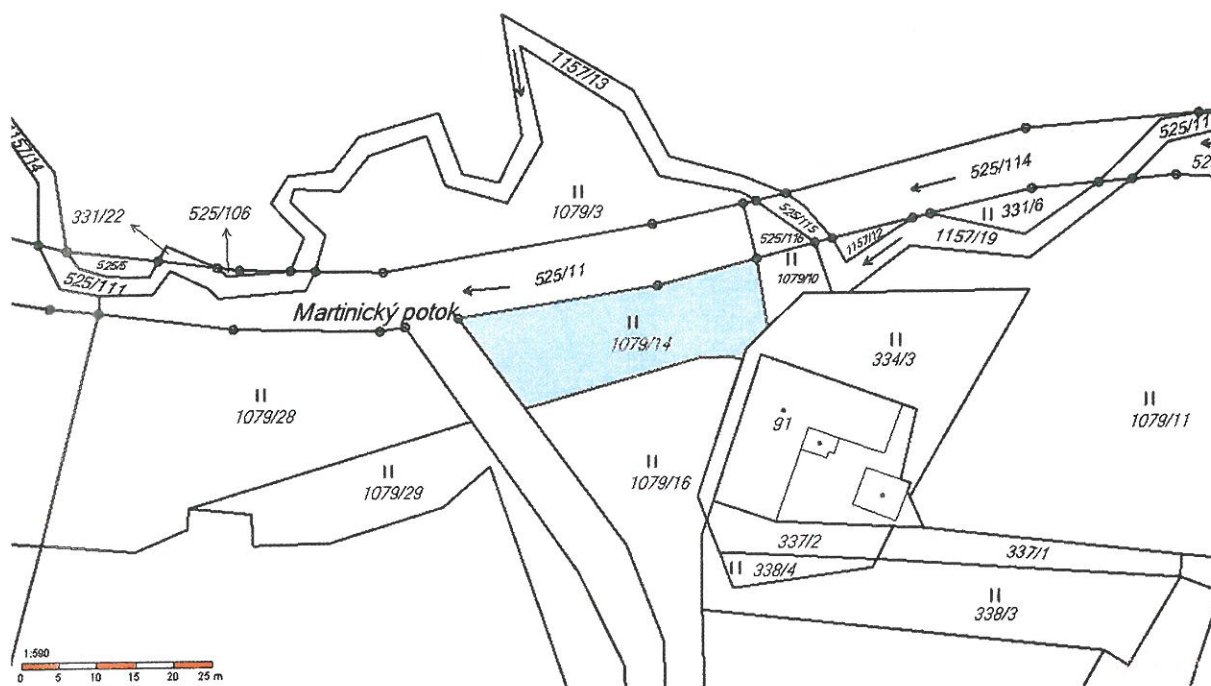


Katastrální mapa parcely 1079/10

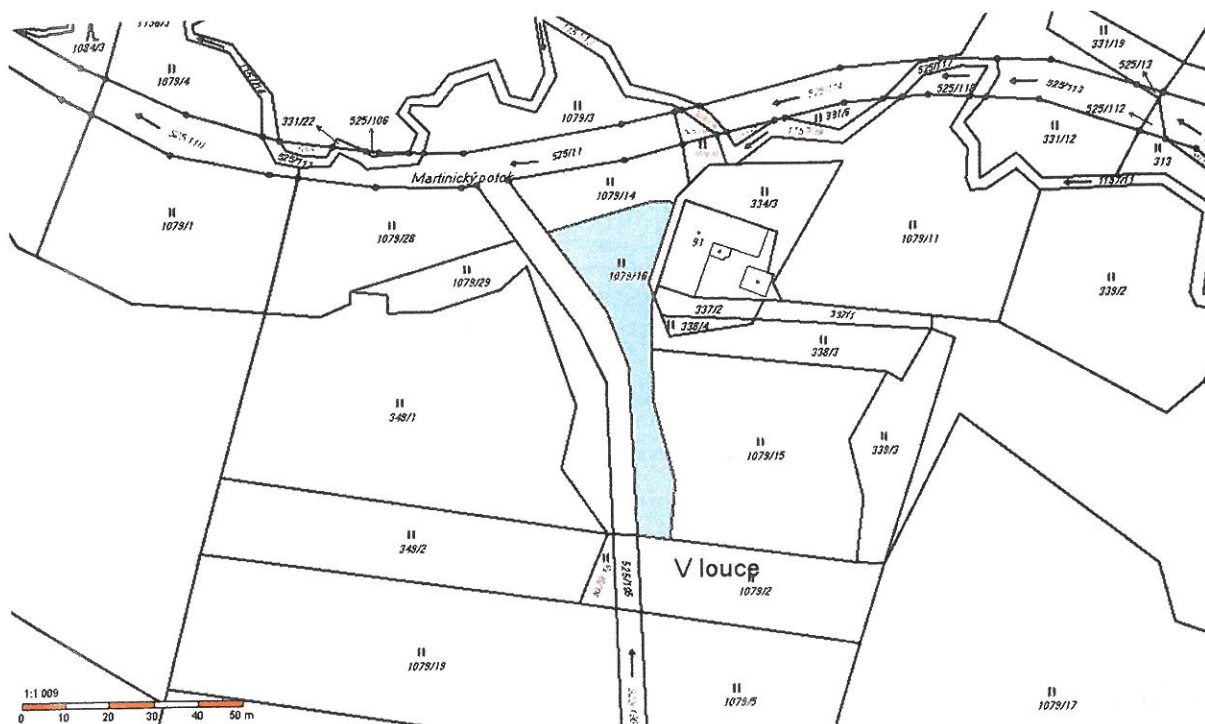


Katastrální mapa parcely 1079/11

Katastrální mapa parcely 1079/14



Katastrální mapa parcely 1079/16

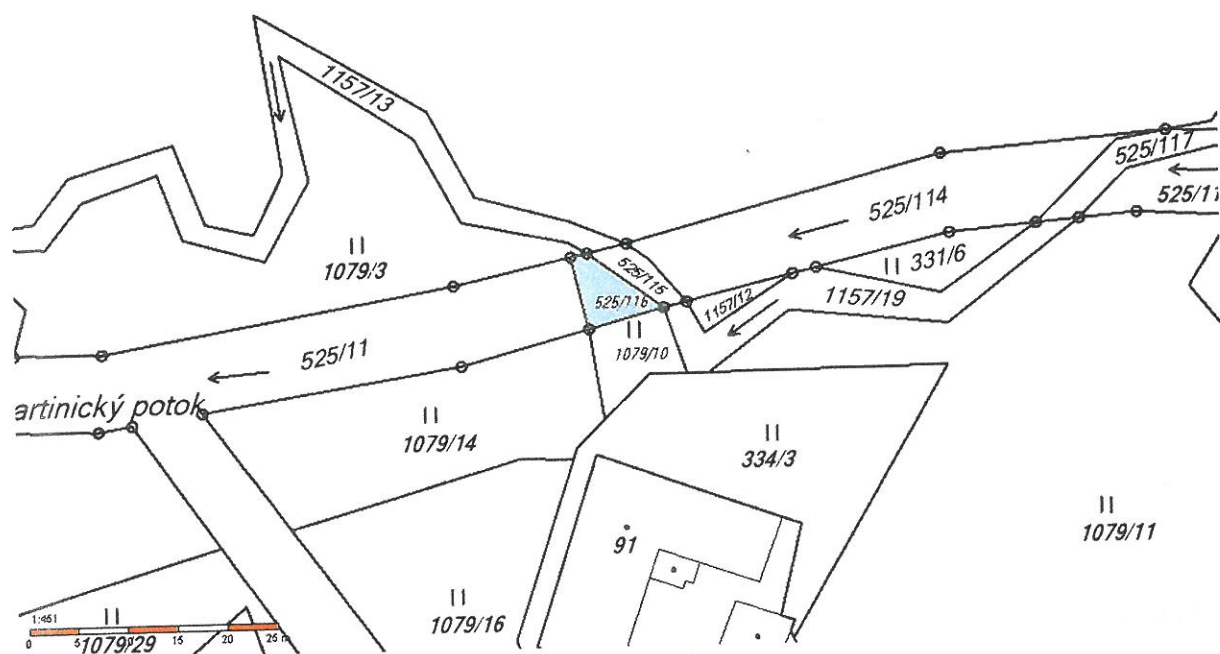


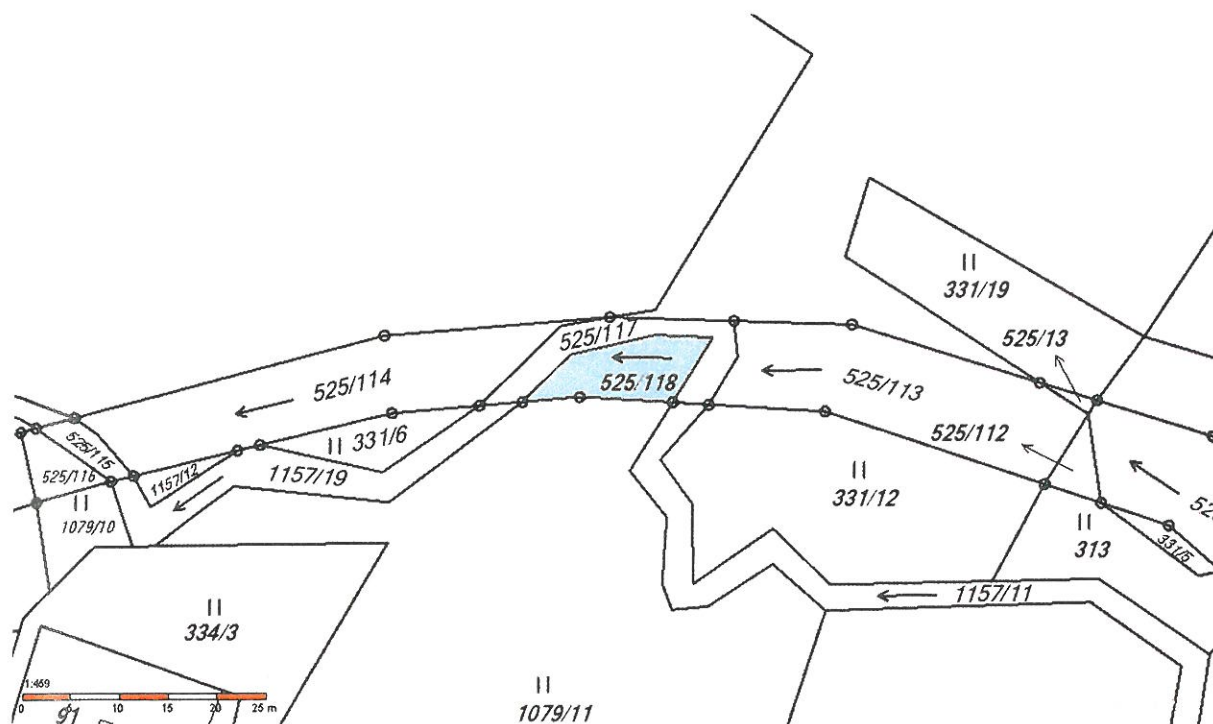
[illegible]

Katastrální mapa parcely 1079/29



Katastrální mapa parcely 525/116



Katastrální mapa parcely 525/118

**Fotodokumentace pořizená znalcem při místním šetření
Rodinný dům č.p. 43 – pohled východní**



Rodinný dům č.p. 43 – pohled jižní



Rodinný dům č.p. 43 – pohled severní



Rodinný dům č.p. 43 – pohled západní



Rodinný dům č.p. 43 – chodba



Rodinný dům č.p. 43 – obývací pokoj



Rodinný dům č.p. 43 – kachlová kamna



Rodinný dům č.p. 43 – pokoj



Rodinný dům č.p. 43 – pokoj



Rodinný dům č.p. 43 – pokoj



Rodinný dům č.p. 43 – kuchyň



Rodinný dům č.p. 43 – WC



Rodinný dům č.p. 43 – koupelna s WC






Rodinný dům č.p. 43 – technická místnost



Trvalé porosty na poz.parc.č. 334/3



Informace o stavbě

Stavba: č.p. 43
Obec: [Perálec \[572004\]](#) 
Část obce: [Perálec \[119229\]](#) 
Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#) 
Číslo LV: 126
Na parcele: st. 91
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: rodinný dům

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.


Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

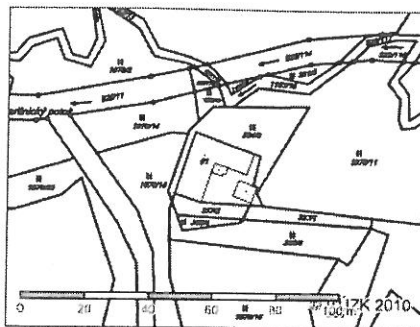
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#) 

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 91
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 432
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na parcele: [č.p. 43](#)



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

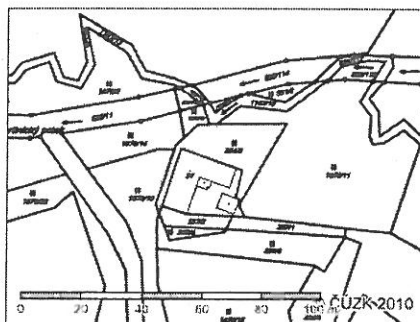
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 334/3
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 481
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	481

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

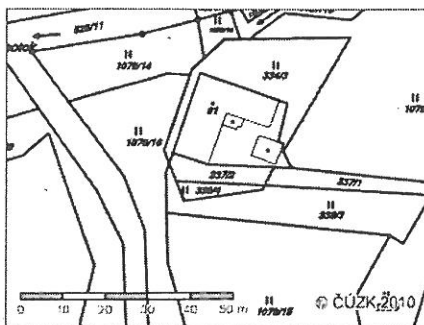
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 337/2
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 127
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

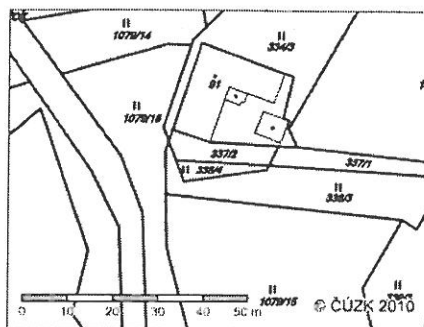
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 338/4
 Obec: [Perálec \[572004\]](#) 
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#) 
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 77
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
 54700 77


Omezení vlastnického práva

Typ
 Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

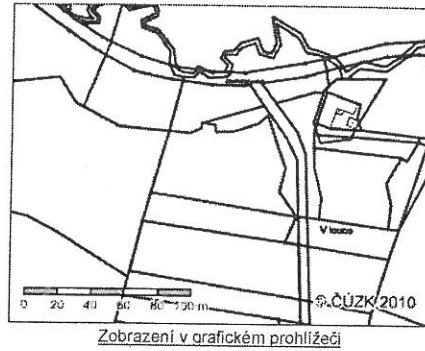
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#) 

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 349/1
Obec: [Perálec \[572004\]](#)
Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
Číslo LV: 126
Výměra [m²]: 3212
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
54700 3212

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

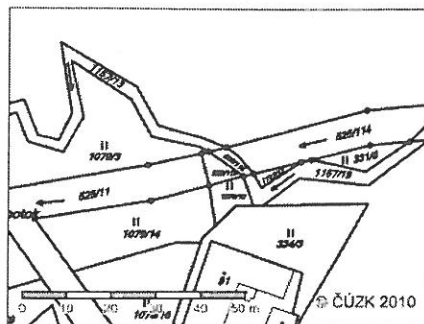
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#).

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 525/116
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 35
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: koryto vodního toku umělé
 Druh pozemku: vodní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

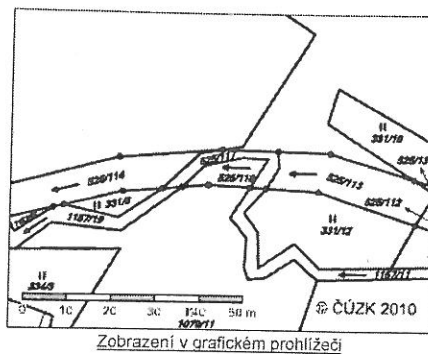
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#).

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 525/118
Obec: [Perálec \[572004\]](#)
Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
Číslo LV: 126
Výměra [m²]: 84
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: koryto vodního toku umělé
Druh pozemku: vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

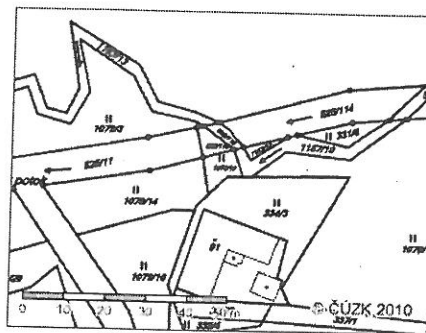
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/10
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 60
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
56701	45
54700	15

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

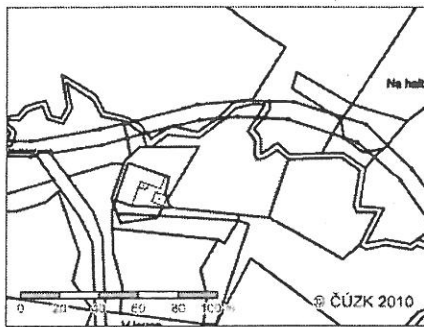
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/11
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 2032
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	2029
56701	3

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

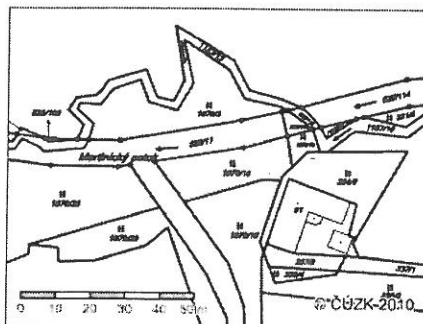
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/14
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 120
 Výměra [m²]: 402
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	153
56701	249

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

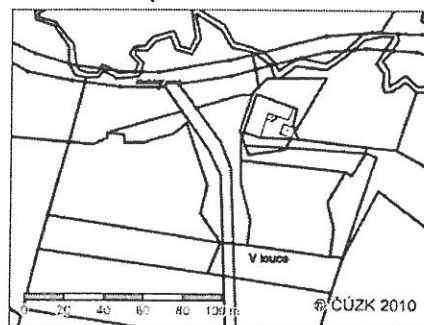
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/16
 Obec: [Perálec \[572004\]](#)
 Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#)
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 767
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	767

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

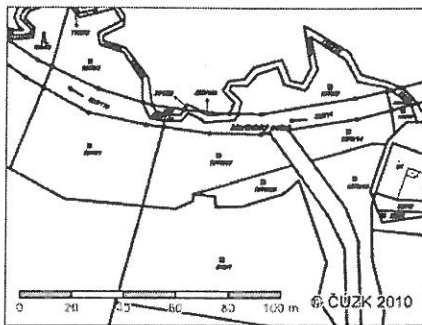
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#).

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/28
Obec: [Perálec \[572004\]](#) 
Katastrální území: [Perálec \[719226\]](#) 
Číslo LV: 126
Výměra [m²]: 1019
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

56701 348

54700 671


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

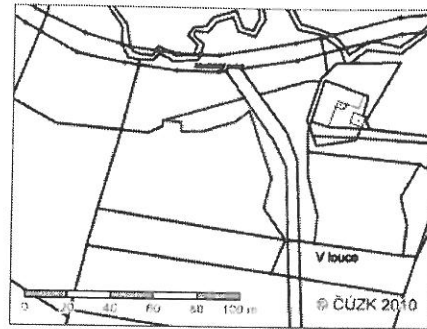
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#) 

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1079/29
 Obec: [Peralec \[572004\]](#) 
 Katastrální území: [Peralec \[719226\]](#) 
 Číslo LV: 126
 Výměra [m²]: 701
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Svěráková Petra MUDr.	Lexova 2122, Pardubice, Zelené Předměstí, 530 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	701

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#) 

Platnost k 23.07.2012 14:23:21

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198716 aktuálních nabídek



Mířetín

Česká
Rybná

Otradov

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzercioním programem.

Prodej, dům rodinný, 115 m²

Cena:	2 579 000,- Kč
	včetně provize, včetně právního servisu
Adresa:	Česká Rybná
Datum aktualizace:	17.07.2012
ID zakázky:	P12SH082sv
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Poloha domu:	Samostatny
Zastavba:	Venkovská
Typ domu:	Prizemni
Podlaží podst.	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	340 m²
Plocha užitná:	115 m²
Plocha podlahová:	115 m²
Plocha pozemku:	700 m²
Rok rekonstrukce:	1995

Popis:

Prodej samostatného rodinného domu 2+1 s možností půdní vestavby v obci Česká Rybná u Proseče. Dům prošel v roce 1995 citlivou rekonstrukcí, v roce 2007 vyměněna okna, na střeše původní pálená taška. Zahrada kolem domu je udržovaná s ovocnými stromy a okrasnými keři. Dispozice domu: sklep, přízemí - vstupní hala, obytňá kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, podkroví - velká obytňá místnost, koupelna se sprchovým koutem, další prostory k půdní vestavbě. Součástí domu je garáž s dílnou. Vytápění domu je zajištěno el. přímotopy a krbovými kamny, odpad je sveden do tříkomorového septiku s přepadem. Elektřina je nastavena na denní a noční tarif. Voda je vlastní ze studny i obecní. Okolní lesy nabízejí možnost houbaření. Občanská vybavenost v 3km vzdálené Proseči nebo 9 km Skuteč.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Pavlína Svobodová
Telefon: 466 688 888
Mobil: 734 510 286
pavlina.svobodova@rkevropa.cz

Dotaz prodejci



EVROPA realitní kancelář PARDUBICE
třída Míru 2800, 53002 Pardubice

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 199516 aktuálních nabídek

**Prodej, chalupa, 3 181 m²**

Cena:	2 990 000,- Kč
	včetně provize
Adresa:	Bystřice
Datum aktualizace:	21.07.2012
ID zakázky:	209056
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Samota
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	334 m ²



Plocha užitná:	3 181 m ²
Plocha podlahová:	244 m ²
Plocha pozemku:	3 181 m ²
Plocha zahrady:	2 451 m ²
Voda:	Místní zdroj
Telekomunikace:	Telefon
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zařízení:	Ano

Popis:

Chalupa u lesa, dvě bytové jednotky 3+1 a 2+1, okraj obce Bystřice. Každý byt má svůj vchod. Dům vytápěn ÚT na propan, elektřina. V obývacích pokojích funkční kachlová kamna, 1x studna kopaná, 1x studna vrtaná s čističkou železitě vody. Možnost půdní vestavby. U domu stodola, kryté ohniště, dětské pískoviště. Bezbariérový dům, možno využívat k trvalému bydlení i k rekreaci nebo zřízení penzionu.

Zavřít

Bystřice

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzercí je částí místa

Kontaktovat

M&M reality holding a.s.
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz



Dotaz prodejci



M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha

Copyright © 1996–2012 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 201653 aktuálních nabídek

**Prodej, chalupa, 152 m²**

Cena:	2 990 000,- Kč
	včetně provize
Poznámka k ceně:	vč.právních a realitních služeb
Adresa:	Pohořalka
Datum aktualizace:	20.07.2012
ID zakázky:	415
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1



Plocha zastavěná:	756 m ²
Plocha užitná:	152 m ²
Plocha pozemku:	2 077 m ²
Terasa:	Ano
Sídli:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	ČOV pro celý objekt, Septik
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus

Popis:

Exkluzivně nabízíme chalupu v krásné přírodní lokalitě v Liboměřicích v místní části Pohořalka. Dům s přílehlou hospodářskou částí a samostatným vejmkem, kde je v současnosti dílna a jenž je vhodný pro další ubytovací kapacity, se nachází na polosamotě na pozemku o celkové výměře 2077 m². Dům je zateplen a je po provedené vnitřní rekonstrukci - nová okna, podlahy, koupelna, vnitřní bazén 5x3m, sauna a je částečně podsklepen. Dispozice: přízemí - vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, chodba, koupelna s rohovou vanou, WC, ložnice, navazuje kotelná, sauna, bazén, garáž. Podkroví - předpokoj, dětský pokoj, navazuje velká půda s možností další vestavby. Vytápění podlahové je v obýv. pokoji, chodbě u koupelny, v koupelně, na WC, v ost. místnostech radiátory. Voda z vlastní studny, el. 220/380V, odpadní vody - ČOV. Rozvody satelitní i antén, telefon. Vhodné k rekreačním účelům i k trvalému bydlení.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Josef Hájek
Mobil: **774 885 107**
hajek@allcredit.cz

Dotaz prodejci

ALL CREDIT reality
Palackého třída 802, 53701 Chrudim



SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 201653 aktuálních nabídek

**Prodej, chalupa, 176 m²**

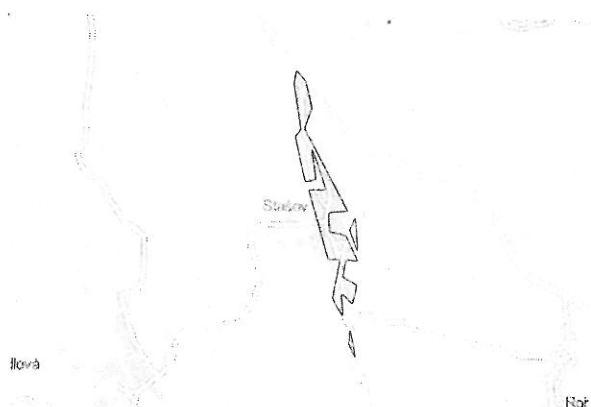
Cena:	2 995 000,- Kč včetně provize
Poznámka k ceně:	Zařídíme výhodné financování - M&HYPOCENTRUM
Adresa:	Stašov
Datum aktualizace:	21.07.2012
ID zakázky:	248137
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží počet:	2



Plocha zastavěná:	261 m ²
Plocha užitná:	176 m ²
Plocha podlahová:	360 m ²
Plocha zahrady:	15 624 m ²
Rok rekonstrukce:	2004
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Zařizováno:	Částečně

Popis:

Nabízíme k prodeji prostornou chalupu s pozemky 15.600 m² a bazénem vhodnou k chovu koní. Dispozice: I. NP – obývací pokoj, 2 x kuchyně, pokoj, koupelna, WC, chodba, 2x garáž, zimní zahrada, krytý bazén. II. NP – 4 x pokoj, koupelna s WC, chodba a terasa. Vytápění el. kotlem a kachlovými kamny, el. 220 / 380 V, odpady svedeny do septiku. Ideální lokalita pro agroturistiku, rybolov, lyžování atd.

Zavřít

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zodáné měření: je část města

Kontaktovat

M&M reality holding a.s.
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz



Dotaz prodejci



M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha