

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055103/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** CURATORES v.o.s  
Uruguayská 380/17  
120 00 Praha 2  
insolvenční správce dlužníka Lukelová Anna, č.p.  
314, Vendolí

**Číslo jednací:** KSPA 56 INS 62/2024

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Katastrální území Vendolí, obec Vendolí, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 04.07.2024

**Zpracováno ke dni:** 04.07.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.07.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 104/4 a 104/5 v obci Vendolí, okres Svitavy, katastrální území Vendolí na listu vlastnictví č. 733.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 104/4 a 104/5
Adresa předmětu ocenění:	Vendolí, Vendolí, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Vendolí
Ulice:	
Katastrální území:	Vendolí
Počet obyvatel:	974
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 360,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s vyjmenovanou obcí Svitavy	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusové a železniční zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - služby, škola, pošta, kulturní a sportovní zařízení	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 467,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 04.07.2024. Zpracovatel neměl možnost přístupu na pozemek, proběhlo pouze vnější ohledání.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Lukelová Anna, č. p. 314, 56914 Vendolí

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 104/4 a 104/5 v obci Vendolí, okres Svitavy, katastrální území Vendolí na listu vlastnictví č. 733.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemky parc. č. 104/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 413 m<sup>2</sup> a parc. č. 104/5 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>. Celková výměra činí 435 m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky jsou stavební. Pozemek parc. č. 104/4 je součástí zahrady rodinného domu č.p. 314. Pozemek parc. č. 104/5 tvoří parkovací plochu pro rodinný dům č.p. 314. Dle územního plánu je pozemek parc. č. 104/4 regulován jako plocha smíšená obytná venkovská (SV) a pozemek parc. č. 104/5 jako plocha bydlení v bytových domech (BH).

Sklon pozemků je rovinný. Pozemek parc. č. 104/4 je na východním a jihovýchodním okraji oplocený plotem do ocelových sloupků a na jihozápadním okraji je oplocený kovaným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty – okrasné a ovocné dřeviny. Na pozemku parc. č. 104/4 se kromě oplocení nachází dřevěná kůlna a na pozemku parc. č. 104/5 zpevněná plocha.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vlastník pozemku/komentář</b>
4182	ostatní plocha	Obec Vendolí, č. p. 103, 56914 Vendolí

Pozemek leží ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na obvyklou cenu objektu.

V místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 104/4 a 104/5
	Celková výměra	435 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	parc. č. 104/4 – plocha smíšená obytná venkovská (SV) parc. č. 104/5 – plocha bydlení v bytových domech (BH)
	Trvalé porosty	okrasné a ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	oplocení a dřevěná kůlna na pozemku parc. č. 104/4 a zpevněná plocha na pozemku parc. č. 104/5

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na obvyklou cenu objektu
	Další informace	v místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,927}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné	V	-0,02

parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,927}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

## 1. Dřevěná kůlna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	28,00	2,20 m
	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(28,00)*(2,20) =	61,60
Z	Zastřešení	(28,00)*(0+1,00/2) =	14,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>75,60 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)



Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěně jednostranně objíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

62,40

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,6240**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 970,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,6240

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9750

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= **1 440,57**

**Plná cena:** 75,60 m<sup>3</sup> \* 1 440,57 Kč/m<sup>3</sup>

= **108 907,09 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

\* 0,667

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **72 641,03 Kč**

**Koeficient pp**

\* 1,000

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>72 641,03 Kč</b>
<b>Dřevěná kůlna - cena zjištěná</b>	=	<b>72 641,03 Kč</b>

## 2. Oplocení - pletivo

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 70,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>715,02</b>
<b>Plná cena:</b> 70,50 m <sup>2</sup> * 715,02 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>50 408,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 46,7 % / 100) \* 0,533

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **26 867,95 Kč**

Koeficient pp \* 1,000

**Cena stavby CS** = **26 867,95 Kč**

**Oplocení - pletivo - cena zjištěná** = **26 867,95 Kč**

## 3. Oplocení - kovaný plot

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 10,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 650,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>4 068,24</b>

**Plná cena:**  $10,00 \text{ m}^2 * 4 068,24 \text{ Kč/m}^2$  = **40 682,40 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 35,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,650
=	<b>26 443,56 Kč</b>
*	1,000
=	<b>26 443,56 Kč</b>

**Oplocení - kovaný plot - cena zjištěná** = **26 443,56 Kč**

#### 4. Podezdívka

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárován,  
řimsa betonová, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

10,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 200,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 958,72**

**Plná cena:**  $10,00 \text{ m} * 2 958,72 \text{ Kč/m}$

= **29 587,20 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 50 = 28,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 28,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,720
=	<b>21 302,78 Kč</b>
*	1,000
=	<b>21 302,78 Kč</b>

**Podezdívka - cena zjištěná** = **21 302,78 Kč**

## 5. Zpevněná plocha

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	11,70 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 337,70</b>
<b>Plná cena:</b> 11,70 m <sup>2</sup> * 1 337,70 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>15 651,09 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 5 / 40 = 12,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 12,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Zpevněná plocha - cena zjištěná**

*	0,875
=	<b>13 694,70 Kč</b>
*	1,000
=	<b>13 694,70 Kč</b>
=	<b>13 694,70 Kč</b>

## 6. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,000**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 0,990 \* 1,000 = 0,990**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	467,-	0,990		462,33
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	467,-	0,990	0,300	138,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	104/4	413	462,33	190 942,29
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	104/5	22	138,70	3 051,40
Stavební pozemky - celkem			435		<b>193 993,69</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 193 993,69 Kč**

## 7. Trvalé porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži (jabloň) na pozemku p.č.: 104/4						
	14	1 Ks	488,-	- 10 %	439,20	439,20
višeň (višně) na pozemku p.č.: 104/4						
	10	2 Ks	1 079,-	- 15 %	917,15	1 834,30
Součet:					=	2 273,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 273,50 Kč

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk sivý na pozemku p.č.: 104/4				
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 10 %	14 roků 8 199,-	1,00 ks 8 199,-
jedle bělokorá na pozemku p.č.: 104/4				
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 15 %	14 roků 6 477,-	1,00 ks 6 477,-
javor mléč na pozemku p.č.: 104/4				
Listnaté stromy II	3 280,-	- 15 %	10 roků 2 788,-	1,00 ks 2 788,-

svída bílá na pozemku p.č.: 104/4			10 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 10 %	468,-	936,-
vrba bílá na pozemku p.č.: 104/4			5 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	620,-	- 15 %	527,-	1 054,-
<b>Součet:</b>				<b>19 454,-</b>
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
<b>Celkem - okrasné rostliny</b>			=	<b>11 672,40 Kč</b>
<b>Trvalé porosty</b>			=	<b>13 945,90 Kč</b>

## Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

##### Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc. č. 104/5	3 051,40	152,57	0,00	
celkový roční užitek			152,57	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	6,68 / 22,00	= 46,33
<b>Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]</b>				<b>46,33</b>
Typ objektu: Podzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku			*	0,50
Roční užitek: [Kč]			=	23,17
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 23,17 / 10,0 \%$				
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>			=	<b>231,70 Kč</b>

**Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou**

1. Dřevěná kůlna	72 641,- Kč
2. Oplocení - pletivo	26 868,- Kč
3. Oplocení - kovaný plot	26 443,60 Kč
4. Podezdívka	21 302,80 Kč
5. Zpevněná plocha	13 694,70 Kč
6. Pozemky	193 993,70 Kč
7. Trvalé porosty	13 945,90 Kč
Ocenění - celkem:	<u>368 889,70 Kč</u>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno	- 231,70 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<u>- 231,70 Kč</u>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>368 658,- Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>368 658,- Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>368 660,- Kč</b>

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 104/4 a 104/5 v katastrálním území Vendolí

Vendolí, Vendolí, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vendolí, Vendolí, okres Svitavy	435 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě	oplocení, garáž	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
1	Vendolí, okres Svitavy	1127 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě, přípojka elektřiny	základové patky pro dřevostavbu	přístup po zpevněné obecní komunikaci
2	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	1182 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě		přístup po zpevněné obecní komunikaci
3	Kamenná Horka, okres Svitavy	1228 m <sup>2</sup>	stavební	dostupná elektřina, vodovod		přístup po zpevněné obecní komunikaci



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	771,96 Kč	1	771,96 Kč	1	0.92	1	1.02	1	1.05	0.98532	783,46 Kč
2	634,52 Kč	1	634,52 Kč	1.05	0.91	1	1	0.95	1.05	0.95311	665,74 Kč
3	400,00 Kč	1	400,00 Kč	0.95	0.91	1	0.94	0.95	1.05	0.8106	493,46 Kč
Celkem průměr										647,55 Kč	
Minimum										493,46 Kč	
Maximum										783,46 Kč	
Směrodatná odchylka - s										145,85 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										501,70 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										793,41 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný pozemek je větší, ale má již přípojku elektřiny a je přístupný ze zpevněné komunikace. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný pozemek se nachází v obci s širší občanskou vybaveností a je dobře přístupný ze zpevněné komunikace, ale je větší a bez příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný pozemek je dobře přístupný ze zpevněné komunikace, ale nachází se v menší obci, je větší, má dostupné pouze některé inženýrské sítě a je bez příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$647,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 435 \text{ m}^2}$$

$$= 281\,686 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**282 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vendolí, Vendolí, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vendolí, Vendolí, okres Svitavy	435 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě	oplocení, garáž	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
1	Vendolí, okres Svitavy	1127 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě, přípojka elektřiny	základové patky pro dřevostavbu	přístup po zpevněné obecní komunikaci
2	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	1182 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě		přístup po zpevněné obecní komunikaci
3	Kamenná Horka, okres Svitavy	1228 m <sup>2</sup>	stavební	dostupná elektřina, vodovod		přístup po zpevněné obecní komunikaci

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	771,96 Kč	1	771,96 Kč
2	634,52 Kč	1	634,52 Kč
3	400,00 Kč	1	400,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	400,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	771,96 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.93
Střední hodnota			602,16 Kč
Medián			771,96 Kč
Rozdíl max-min			371,96 Kč

Základní cena: 602,16 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 602,16 Kč \* 1,0000 = 602,16 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

602,16 Kč/m<sup>2</sup>

\* 435 m<sup>2</sup>

---

= 261 940 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**262 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Vendolí, Vendolí, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vendolí, Vendolí, okres Svitavy	435 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě	oplocení, garáž	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
1	Vendolí, okres Svitavy	1127 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě, přípojka elektřiny	základové patky pro dřevostavbu	přístup po zpevněné obecní komunikaci
2	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	1182 m <sup>2</sup>	stavební	dostupné veškeré inženýrské sítě		přístup po zpevněné obecní komunikaci
3	Kamenná Horka, okres Svitavy	1228 m <sup>2</sup>	stavební	dostupná elektřina, vodovod		přístup po zpevněné obecní komunikaci

### Vyloučení extrémní hodnoty

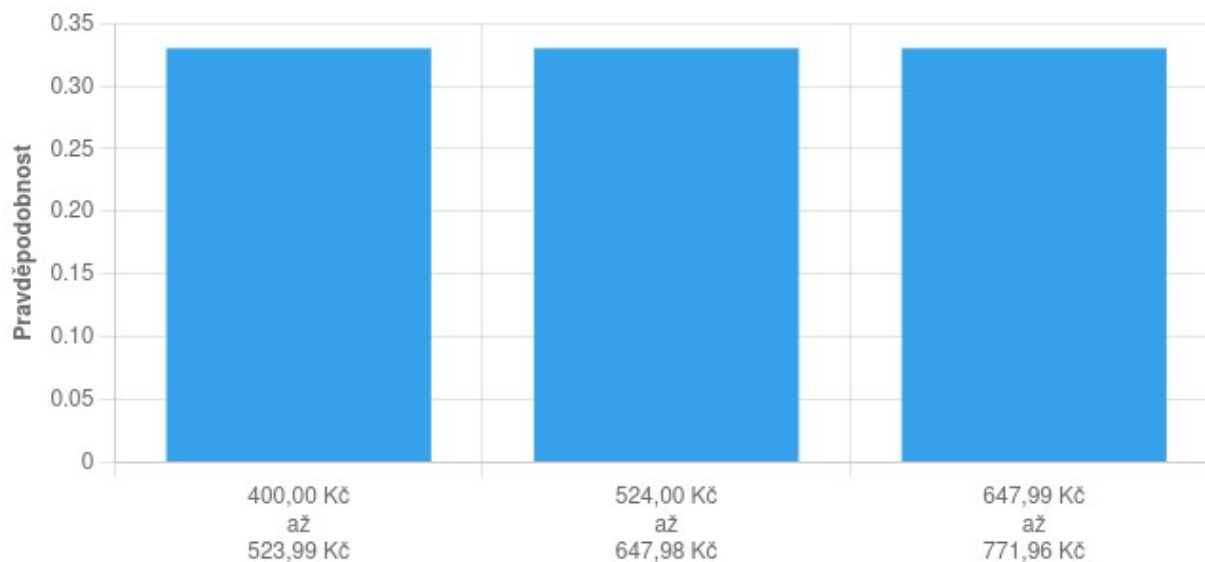
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	771,96 Kč	1	771,96 Kč
2	634,52 Kč	1	634,52 Kč
3	400,00 Kč	1	400,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	400,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	771,96 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.93
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>602,16 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
400,00 Kč	až	523,99 Kč	1	0.33
524,00 Kč	až	647,98 Kč	1	0.33
647,99 Kč	až	771,96 Kč	1	0.33

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 400,00 Kč/m<sup>2</sup> do 771,96 Kč/m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ \* 435 m<sup>2</sup>  
od 174 000,00 Kč do 335 803,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 174 000 Kč do 336 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

368 660 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

282 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

262 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 174 000 Kč do 336 000 Kč

<b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b>	
<b>Kladné vlivy</b>	<b>Záporné vlivy</b>
- pozemek parc. č. 104/4 je vhodný k zastavění	- pozemek parc. č. 104/5 je využitelný pouze k parkování
- v místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě	- přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci
- na pozemcích se nachází kůlna, okrasné a ovocné dřeviny, oplocení a zpevněná plocha	- nutno vybudovat vlastní vjezd ve stávajícím oplocení

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 104/4 a 104/5 v obci Vendolí, okres Svitavy, katastrální území Vendolí na listu vlastnictví č. 733.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**280 000,- Kč**

Slovy: dvěštosmdesáttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.07.2024



.....  
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 055103/2024.



## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Dokumentace k věcnému břemenu,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 ins 62/2024 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578932 Vendolí

Kat.území: 779989 Vendolí

List vlastnictví: 733

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lukelová Anna, č.p. 314, 56914 Vendolí	705424/4758	

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
104/4	413	ostatní plocha	jiná plocha	
104/5	22	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu:

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 950.000,- Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
Zoubek Jan, Poznaňská 429/45, Bohnice, 18100 Praha 8, RČ/IČO: 760625/1037  
Povinnost k  
Parcela: 104/4, Parcela: 104/5  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 158 EX 475/12-14 ze dne 20.08.2012. Z-10646/2012-609  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení.. Právní moc ke dni 24.10.2012. Z-7160/2013-609  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)  
vstupu, vjíždění, zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení " STL plynovod a přípojky - Vendolí " na části pozemku v rozsahu geometrického plánu číslo 474-305/2005 v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním plynárenského zařízení dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.  
Oprávnění pro  
GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567  
Povinnost k  
Parcela: 104/5  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. STL-P-022/2006-VENDOLÍ ze dne 04.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2006. V-4160/2006-609  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 40.397,- Kč a penále ve výši 7.800,- Kč.  
Oprávnění pro  
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518  
Povinnost k

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2024 09:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578932 Vendolí  
Kat.území: 779989 Vendolí List vlastnictví: 733  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

**Typ vztahu**

k zajištění pohledávky ve výši 41.124,- Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,  
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: 104/4, Parcela: 104/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.1292413/15/2808-00540-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2015 16:18:46. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Svitavy

V-8862/2015-609

Pořadí k 09.09.2015 16:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.1292413/15/2808-00540-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2015 16:18:46. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Svitavy

V-8862/2015-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.1292413/15/2808-00540-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2015 16:18:46. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Svitavy

V-8862/2015-609

**D Poznámky a další obdobné údaje**

**Typ vztahu**

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, 541 03 Trutnov

Povinnost k

Lukelová Anna, č.p. 314, 56914 Vendolí, RČ/IČO:  
705424/4758

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 10Exe 806/2012-22 ve Svitavách ze dne 10.08.2012; uloženo na prac. Svitavy

Z-10583/2012-609

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 10 Exe 806/2012-22

Povinnost k

Parcela: 104/4, Parcela: 104/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 158 EX 475/12-13 ze dne 20.08.2012.

Z-10645/2012-609

o Zahájení exekuce

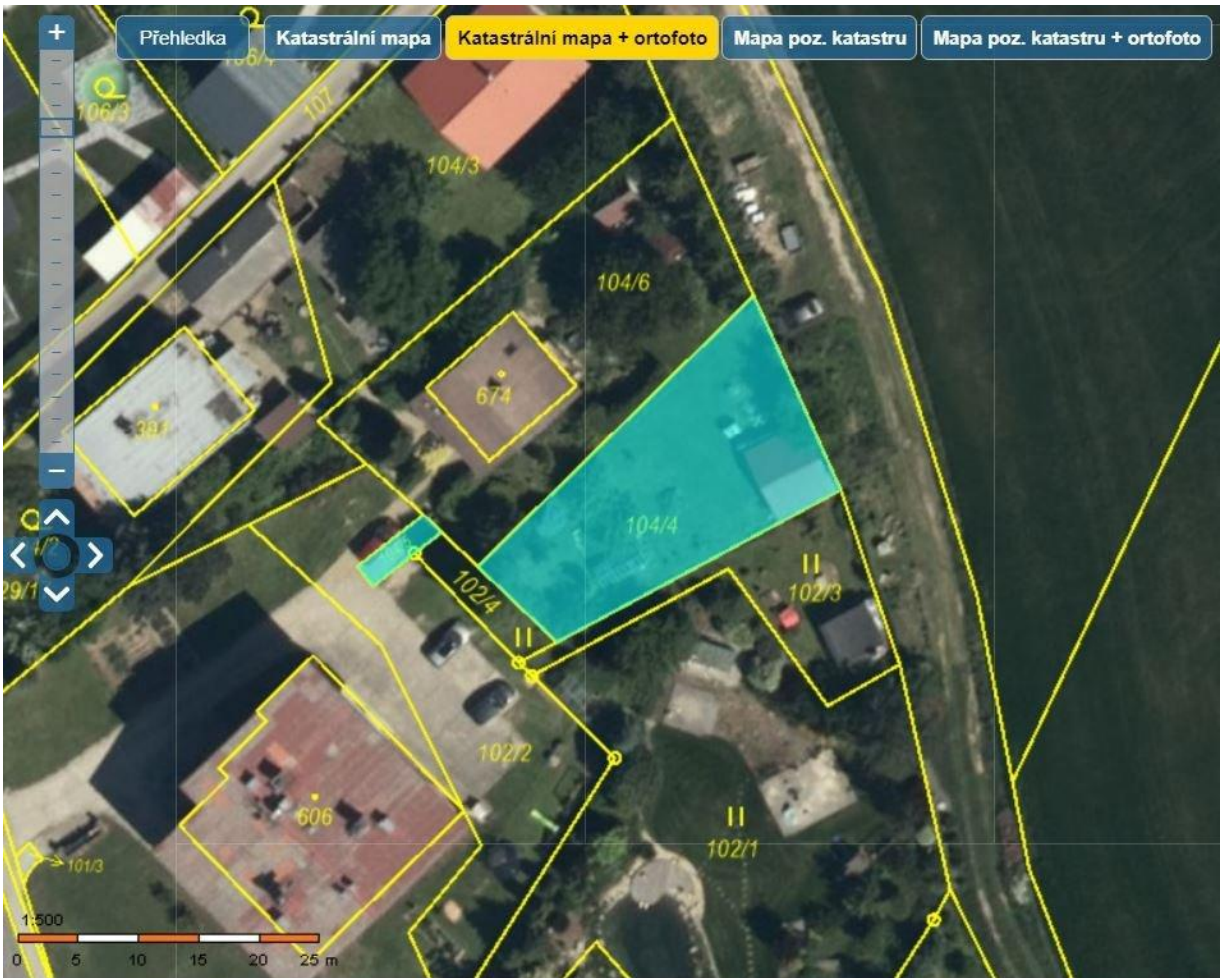
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.  
strana 3





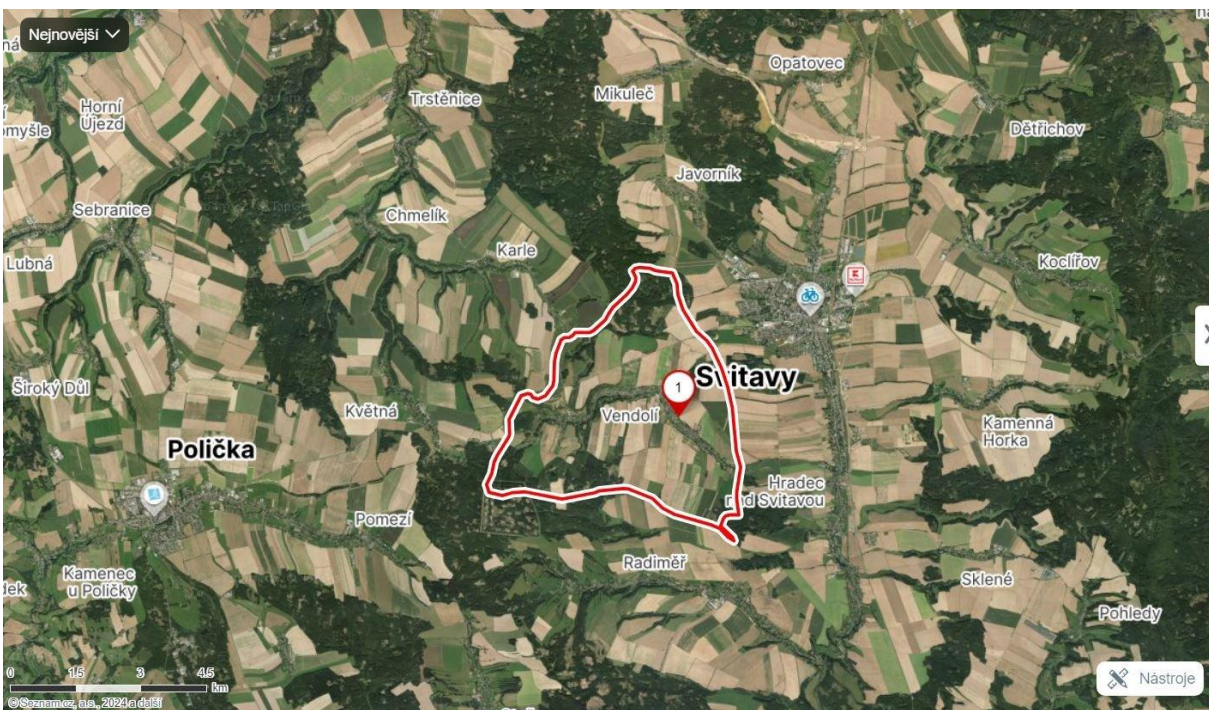
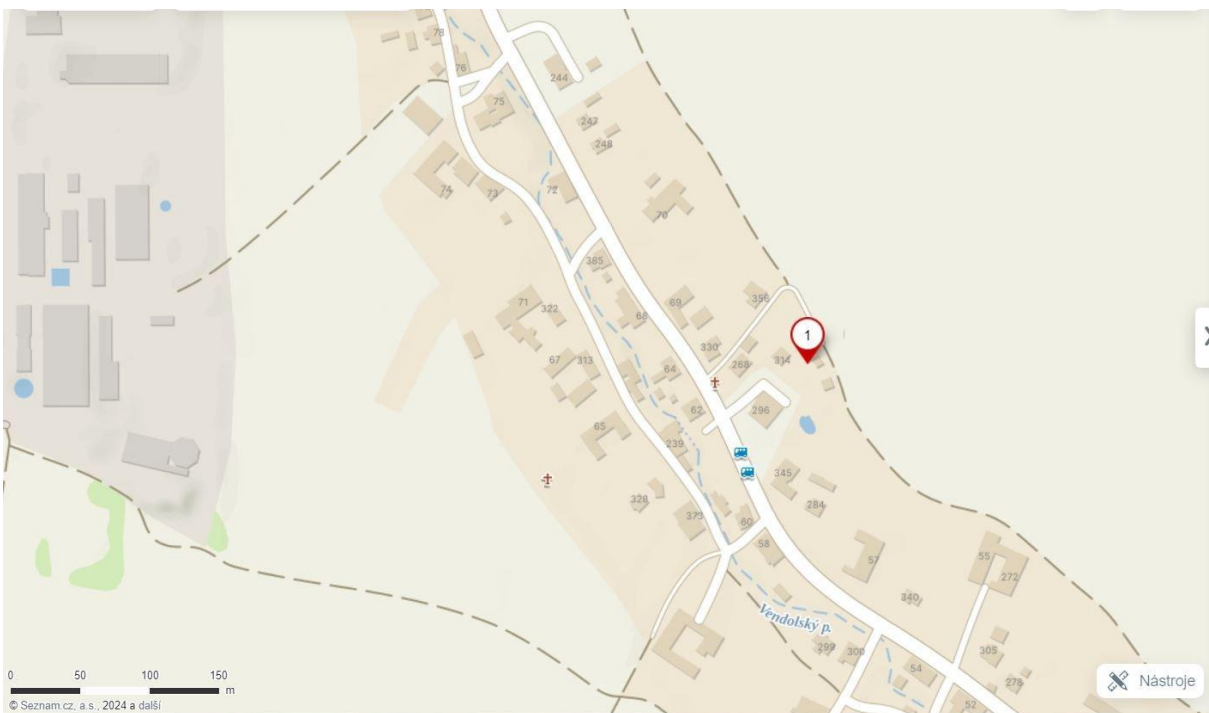


# Katastrální mapa

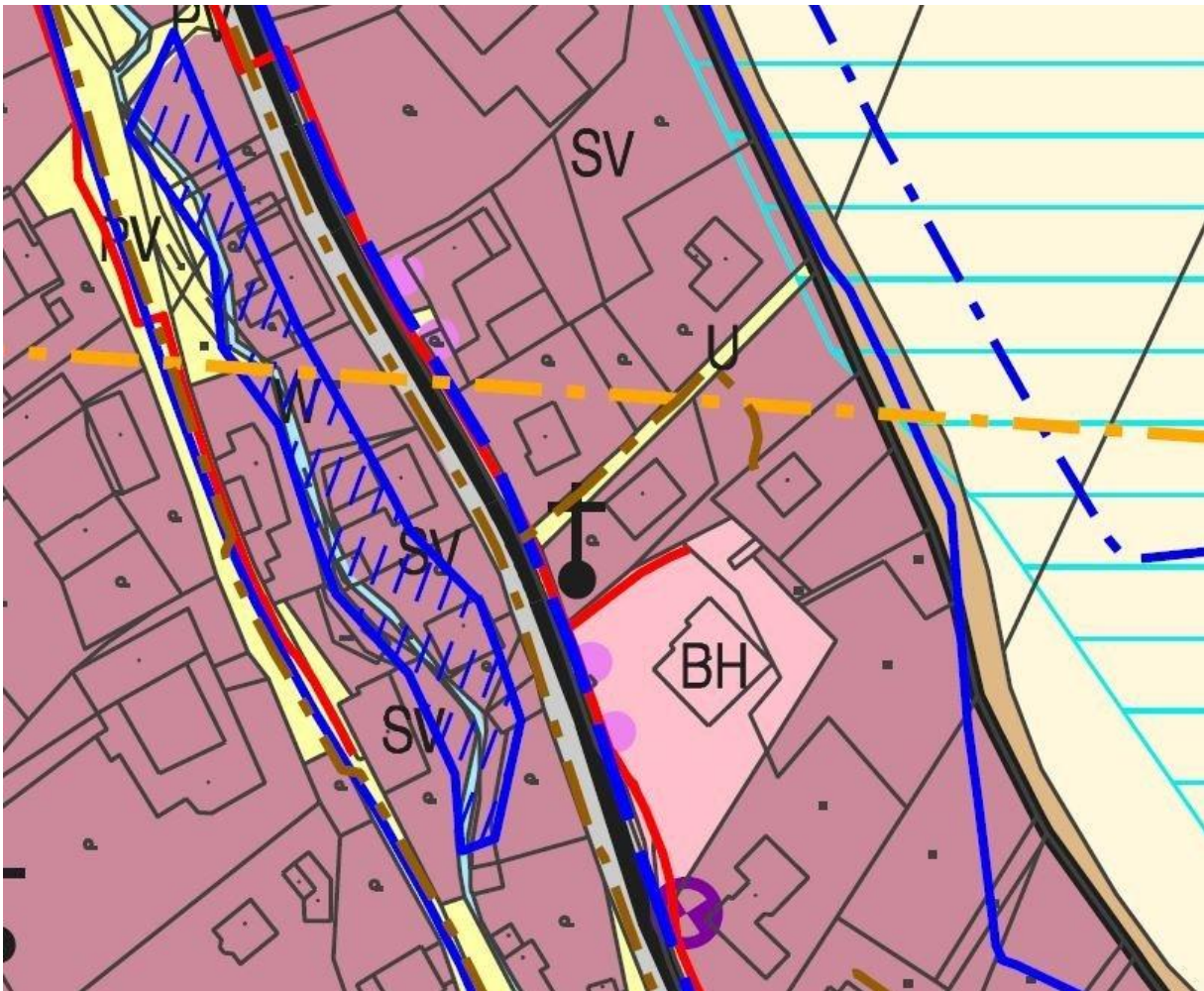




## Situační mapa



## Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SV			VENKOVSKÉ
PLOCHY BYDLENÍ			
BH			V BYTOVÝCH DOMECH

# Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

- Chráněná území
- Záplavová území
  - Kilometrůž po 1 km
  - Riční síř (pořmenované toky)
  - Riční síř (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
  - Záplavová území Q5
  - Záplavová území Q20
  - Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně

Dotaz  
Měření  
Tisk

Název katastru: Vendolí  
Parcelní číslo: 104/4  
Druh pozemku: ostatní plocha

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 413 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Vypis:  
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

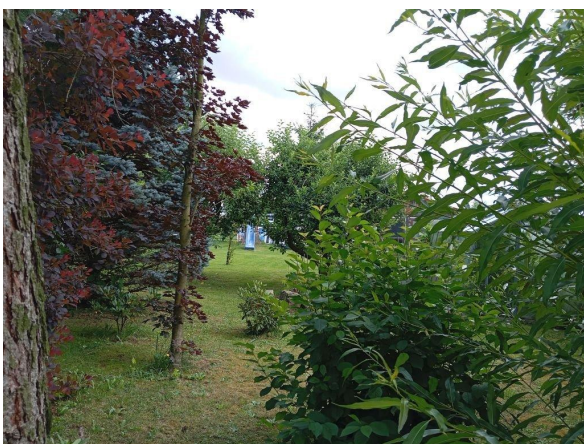
S-JTSK / Krovak East North  
X=602 072,775 Y=1 100 918,684  
WGS 84  
X=49942'53.4855"N Y=16°27'50.2267"E

Powered by Hydrosoft Veleslavín - © 2024 GÚZK

## Dokumentace k věcnému břemenu



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

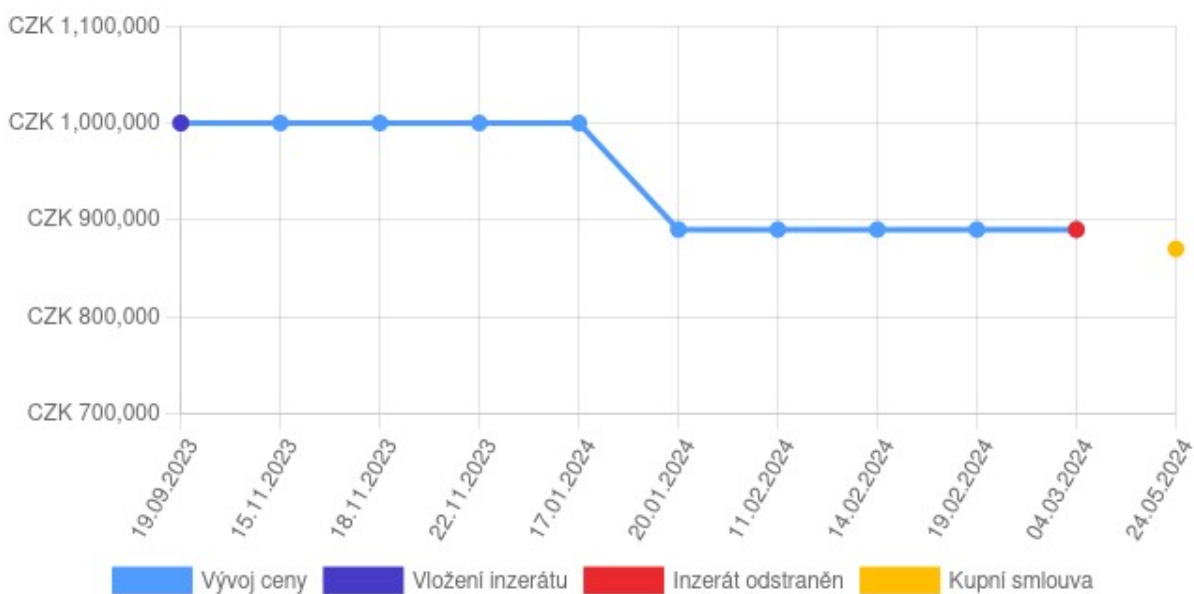
<b>Lokalita</b>	Vendolí, okres Svitavy	<b>Cena dle KS</b>	870 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	24.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-3676/2024-609
<b>Plocha pozemku</b>	1127 m <sup>2</sup>	<b>Elektřina</b>	120V
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Prodej pozemku k bydlení o celkové ploše 1127m<sup>2</sup> na okraji obce Vendolí. Na pozemku jsou již vybudované základové patky pro dřevostavbu - projekt se stavebním povolením je součástí ceny. Dále je vybudována přípojka elektřiny. Obecní přístupová cesta. Velmi dobrá dostupnost do Svitav a Poličky. Více informací u makléře.

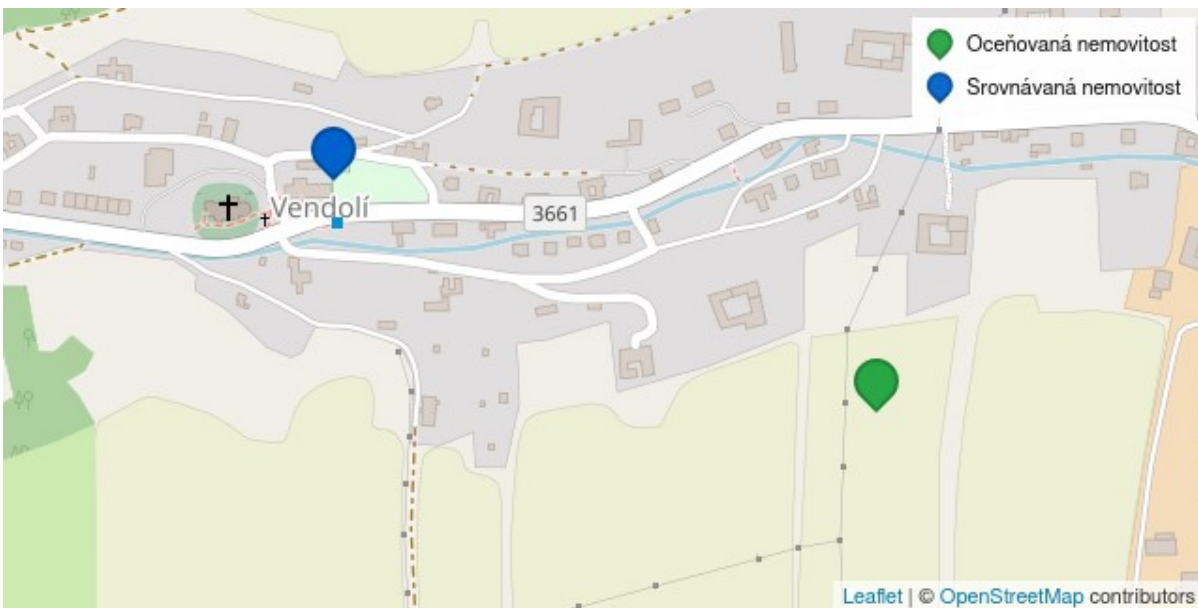
#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

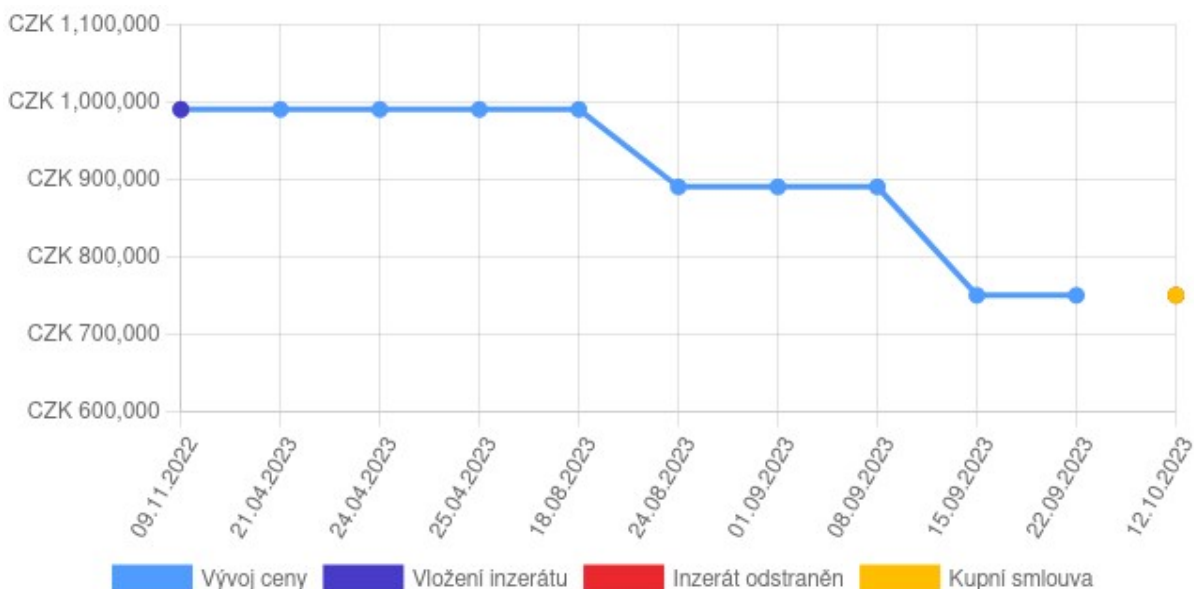
<b>Lokalita</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	<b>Cena dle KS</b>	750 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7130/2023-609
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1182 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v Hradci nad Svitavou. Pozemek se nachází na slunném místě v klidné části obce a mimo záplavové území. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada, v územním plánu obce jako pozemek k bydlení v rodinných domech - venkovské. Veškeré inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. V blízkosti jsou obchod, pošta, dětské hřiště, zastávka vlaku i autobusu. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.

### 2. Fotodokumentace

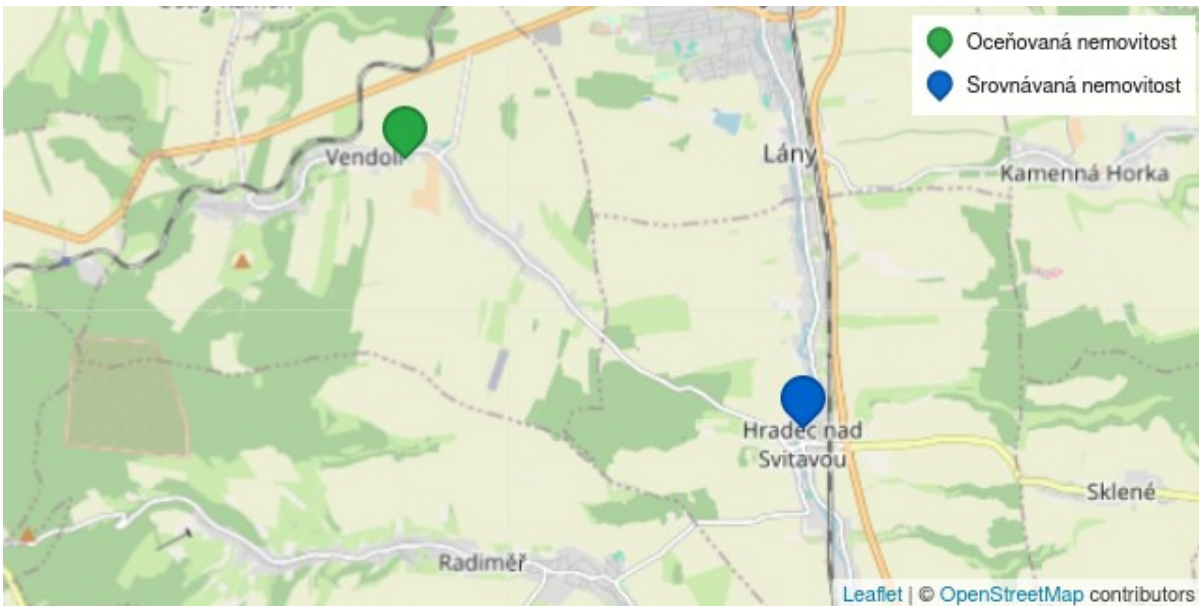


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



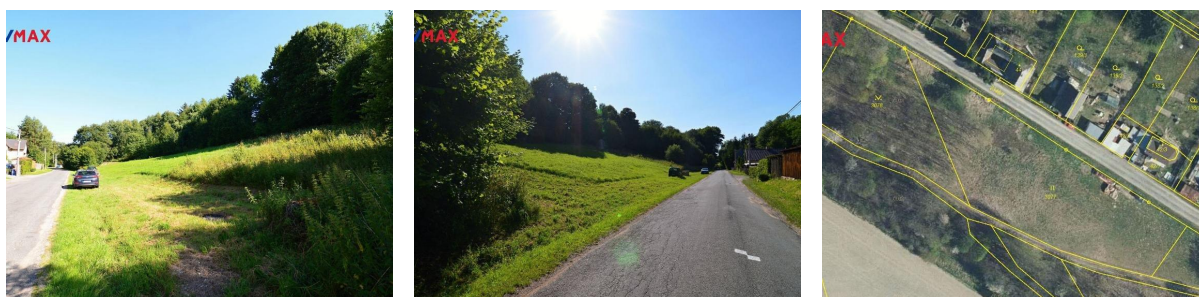
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

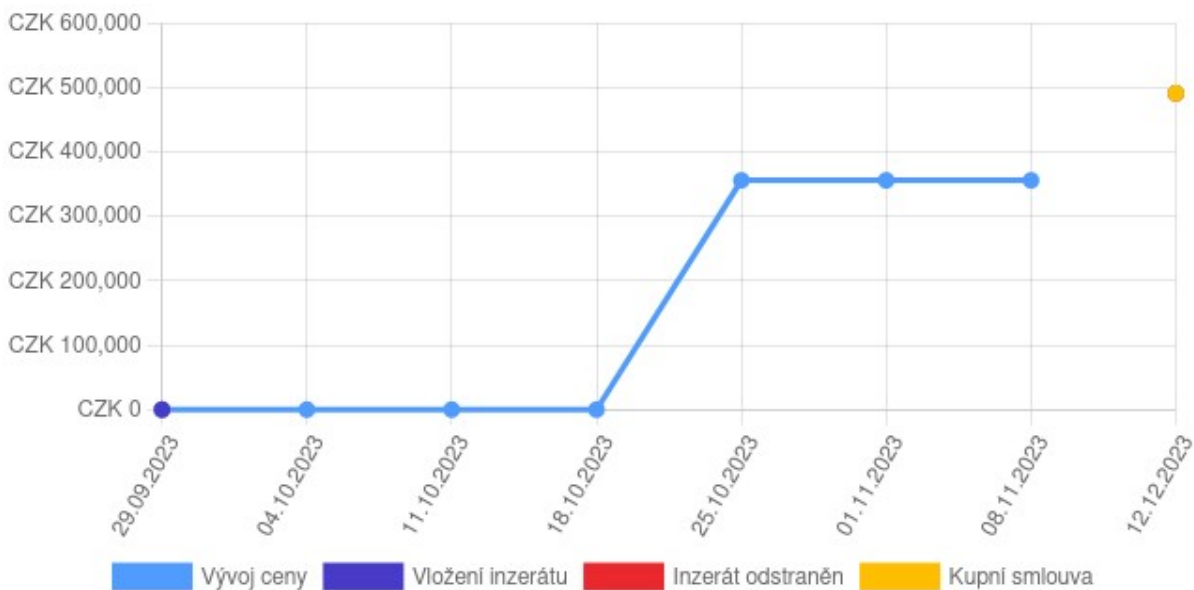
<b>Lokalita</b>	Kamenná Horka, okres Svitavy	<b>Cena dle KS</b>	491 200 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-8784/2023-609
<b>Poznámka k ceně</b>	cena včetně provize a realitního servisu včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1228 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Nabízíme Vám prodej pozemku, určeného pro výstavbu rodinného domu v Kamenné Horce u Svitav. Jedná se o plochu o celkové velikosti 4912 m<sup>2</sup>, která bude rozdělena na 4 samostatné parcely k výstavbě 4 samostatně stojících rodinných domů. Aktuálně pozemky nejsou rozparcelované a je tedy možné si vybrat velikost parcely. Vodovod je dostupný ve vzdálenosti cca 60 m. Elektřina bude napojena ze stávajícího vedení. V obci není kanalizace a odpad bude řešen jímkou nebo domovní čističkou. Vybudování kanalizace je v plánu obce. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu k travlému bydlení. Pozemek je svažité a nabízí velmi krásné prostředí pro vybudování různých variant domu. Svah umožňuje také zbudování krásného vinného sklípku. Kompletní občanská vybavenost je v nedalekých Svitavách. Nabídková cena je na parcelu 3 a 4 dočasně snížena na 290,-Kč při rezervaci do 31.10.2023.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení

