

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060087/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvency, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Mínxová Barbora č.p. 27, 570 01 Bohuňovice
Číslo jednací:	KSPA 60 INS 11686 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bohuňovice č.p. 27, okres Svitavy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	13.09.2023
Zpracováno ke dni:	13.09.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 27 a pozemků parc. č. st. 36, 83, 340, 844/14 v obci Bohuňovice, okres Svitavy, katastrální území Bohuňovice u Litomyšle na listu vlastnictví č. 69.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, lesní hospodářské osnovy

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 27
Adresa předmětu ocenění: Bohuňovice č.p. 27, okres Svitavy
Kraj: Pardubický kraj
Okres: Svitavy
Obec: Bohuňovice
Katastrální území: Bohuňovice u Litomyšle
Počet obyvatel: 115
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **904,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{141,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - přítel paní Minxové.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohuňovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 27 a pozemky parc. č. st. 36, 83, 340, 844/14 v obci Bohuňovice, okres Svitavy, katastrální území Bohuňovice u Litomyšle na listu vlastnictví č. 69.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a vnější omítky jsou obloženy keramickou dlažbou a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1830, patrně byl dům za dobu své životnosti částečně rekonstruován, nicméně ke dni ocenění se nachází v dezolátním stavu.

Vady rodinného domu:

zdivo: prvek v dezolátním stavu, částečná destrukce stropu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

střecha: prvek v dezolátním stavu

okna: poškozený prvek

rozvody: prvek v dezolátním stavu

Oceňovaná nemovitost vykazuje známky zanedbané krátkodobé i dlouhodobé údržby, jsou zde částečné zřícené stropy, chybí vnitřní omítky a částečně podlahy, vlhkost vlivem zatékání poškozenou střechou. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu je 1+1.

I. NP		
Ostatní prostory	Chodba	18,72 m ²
Kuchyně	Kuchyně	23,11 m ²
Pokoj	Pokoj	22,57 m ²
Půda		
Příslušenství	Půda	85,85 m ²
Vedlejší přístavba - bývalá kovárna		
Příslušenství	Místnost	19,50 m ²
Příslušenství	Místnost	24,90 m ²
Příslušenství	Místnost	29,61 m ²
Podlahová plocha		64,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		224,27 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna včetně WC se v domě nenachází, suché wc se nachází ve dvorní části. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

kuchyně: lino, keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V – pouze jedna zásuvka v domě a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků není řešen – vypouštění trubkou ven z domu. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků ve funkčním celku – pozemek parc. č. st. 36, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 457 m² a pozemek parc. č. 83, zahrada o výměře 59 m², celková výměra pozemků činí 516 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Oplocení pozemku - částečně kovaný plot. Trvalé porosty – okrasné keře. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž.

Dále je předmětem ocenění lesní pozemek parc. č. 340 o výměře 3758 m², složení porostu je tvořeno – jasanem, modřínem, lípou a borovicí, stáří porostu je 59 let a pozemek parc. č. 844/14, vodní plocha o výměře 151 m², který je od lesního pozemku vzdálen cca 200 m a je tvořen úzkým pásem porostlým náletovými dřevinami.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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 pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno - věcné břemeno užívání pro paní Groulíkovou roč. 1925 zaniklo smrtí oprávněné osoby, věcné břemeno (podle listiny) – umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu geometrického plánu č. 139-501/2019 dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene – bez vlivu na cenu obvyklou.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.09.2023 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

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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 _i
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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 27

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	193 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 125,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	210,00 m ²
Půda, zastřešení:	=	166,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	210,00 m ²	2,30 m
Půda, zastřešení:	166,10 m ²	5,10 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(210)*(2,30)	=	483,00 m ³
Půda, zastřešení:	(166,10)*(1,50+3,60/2)	=	548,13 m ³
Půda, zastřešení:	45,90*2,80/2	=	64,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 095,39 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	210,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	376,10 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,79	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 193 let:

$$s = 1 - 0,005 * 193 = \mathbf{0,035}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,168}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,125,- \text{ Kč/m}^3 * 0,168 = 357,- \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,095,39 \text{ m}^3 * 357,- \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 406\,696,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{406\,696,40 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky LV č. 69

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	141,-	1,040		146,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 36	457	146,64	67 014,48
§ 4 odst. 1	zahrada	83	59	146,64	8 651,76
Stavební pozemky - celkem			516		75 666,24

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	340	2H8	3 758	4,81		4,81	18 075,98
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 758 m ²							18 075,98

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	141,-	0,06	1,00			8,46
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	844/14	151		10,00	1 510,-
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 151 m ²						1 510,-

Pozemky LV č. 69 - zjištěná cena celkem = **95 252,22 Kč**

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 83			10 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 30 %	364,-	728,-
Součet:				728,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	436,80 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **436,80 Kč**

4. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$								
JS - jasan ztepilý	3 758	60	51,87	59	1	15,29	9,000	70 let (min 80)
							0,766	
$Ha = [(51,87 - 15,29) * 0,766 + 15,29] * 9,00 * 60 \% = 23,3876 \text{ Kč/m}^2$								
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$								
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								
JS - jasan ztepilý - celkem								
= 78 662,09								

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$								

MD - modřín evropský	59	1	9,000	70 let (min 80)
3 758	25	59,80	16,89	0,777
Ha=[(59,80-16,89)*0,777+16,89]*9,00*25 % = 11,3020 Kč/m ²				42 472,92
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
MD - modřín evropský - celkem				=
				38 013,26

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtlí výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Opravný fakt. fuv
				Cena
LP - lípa srdčitá	59	2	9,000	70 let (min 100)
3 758	10	53,83	20,44	0,519
Ha=[(53,83-20,44)*0,519+20,44]*9,00*10 % = 3,3992 Kč/m ²				12 774,19
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
LP - lípa srdčitá - celkem				=
				10 155,48

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtlí výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Věkový faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Opravný fakt. fuv
				Cena
BO - borovice lesní	59	3	9,000	70 let (min 80)
3 758	5	30,58	28,17	0,912
Ha=[(30,58-28,17)*0,912+28,17]*9,00*5 % = 1,3666 Kč/m ²				5 135,68
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
BO - borovice lesní - celkem				=
				4 596,43

Celkem - lesní porosty = 131 427,26 Kč

Lesní porost - zjištěná cena celkem = 131 427,26 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 27	406 696,- Kč
2. Pozemky LV č. 69	95 252,- Kč
3. Trvalé porosty	437,- Kč
4. Lesní porost	131 427,- Kč

Výsledná cena - celkem: 633 812,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 633 810,- Kč

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.

Rodinný dům Bohuňovice č.p. 27, okres Svitavy

Bohuňovice č.p. 27, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bohuňovice č.p. 27, okres Svitavy	64.4038 m ²	špatný	516 m ²	půdní prostory, garáž, hospodářské přístavby
1	Choceňská č.p. 105, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	90 m ²	špatný	312 m ²	půdní prostory, vjezd
2	Kornická č.p. 78, Litomyšl, okres Svitavy	130 m ²	před rekonstrukcí	293 m ²	půdní prostory
3	Dolní Sloupnice č.p. 164, Sloupnice, okres Svitavy	125 m ²	před rekonstrukcí	880 m ²	půdní prostory, stodola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 011,11 Kč	1	15 011,11 Kč	1.1	0.99	1	0.9	0.92	0.901692	16 647,71 Kč
2	15 384,62 Kč	1	15 384,62 Kč	1.1	0.97	1.1	0.9	0.9	0.950697	16 182,46 Kč
3	14 800,00 Kč	1	14 800,00 Kč	1	0.97	1.15	1.12	0.95	1.186892	12 469,54 Kč
Celkem průměr										15 099,91 Kč
Minimum										12 469,54 Kč
Maximum										16 647,71 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 289,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 810,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										17 389,72 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, stavu nemovitosti, plochy pozemku a u jiných vlastností – příslušenství.

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

15 099,91 Kč/m²

* 64 m²

= 966 394 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

966 000 Kč

Pozemky parc. č. 340, 844/14 v katastrálním území Bohuňovice u Litomyšle

Bohuňovice, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bohuňovice, okres Svitavy	3909 m ²	lesní pozemek, vodní plocha - 151 m ²	přístup po nezpevněné komunikaci	jasan ztepilý, modřín evropský, lípa srdčitá, borovice lesní
1	České Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	2143 m ²	lesní pozemek	přístup po nezpevněné obecní komunikaci	smrk ztepilý
2	Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí	10972 m ²	lesní pozemek	přístup po nezpevněné obecní komunikaci	smrk ztepilý, borovice lesní, dub letní
3	Všeradov, okres Chrudim	15448 m ²	lesní pozemek	přístup po obecní nezpevněné komunikaci	borovice lesní, smrk ztepilý, bříza

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31,73 Kč	1	31,73 Kč	1	1	1	1	1	1	31,73 Kč
2	43,19 Kč	1	43,19 Kč	1	1	1	1	1	1	43,19 Kč
3	48,24 Kč	1	48,24 Kč	1	1	1	1	1	1	48,24 Kč
Celkem průměr										41,05 Kč
Minimum										31,73 Kč
Maximum										48,24 Kč
Směrodatná odchylka - s										8,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										32,59 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										49,51 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

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

41,05 Kč/m²

* 3909 m²

= 160 477 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

160 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

633 810 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 126 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 27 a pozemků parc. č. st. 36, 83, 340, 844/14 v obci Bohuňovice, okres Svitavy, katastrální území Bohuňovice u Litomyšle na listu vlastnictví č. 69.

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

Rodinný dům č.p. 27 včetně pozemků parc.č. st. 36, parc. č. 83

966 000 Kč

Slovy: devětsetšedesátšesttisíckorun českých

Pozemky parc. č. 340, parc. č. 844/14

160 000 Kč

Slovy: jednošedesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

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

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.10.2023



Pavel Hurtík

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 060087/2023.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577821 Bohuňovice
Kat.území: 606421 Bohuňovice u Litomyšle List vlastnictví: 69
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci; v rozsahu geometrického plánu č. 139-501/2019 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.
Oprávnění pro
CEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 83
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2003544/VB/25 ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 05.01.2021.
V-9746/2020-609
Pořadí k 15.12.2020 09:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno
Povinnost k
Minxová Barbora, č.p. 27, 57001 Bohuňovice, RČ/IČO:
865226/3422
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-248/2023 -11 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 20:10:45. Zápis proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-2680/2023-703
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 36, Parcela: 340, Parcela: 83, Parcela: 844/14
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 198EX 248/23-13 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 20:10:46. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo na prac. Svitavy
Z-622/2023-609
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc
Povinnost k
Minxová Barbora, č.p. 27, 57001 Bohuňovice, RČ/IČO:
865226/3422
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-689/2023 -9 ze dne 18.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 07:21:19. Zápis proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac. Olomouc
Z-2939/2023-805
Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577821 Bohuňovice
Kat.území: 606421 Bohuňovice u Litomyšle List vlastnictví: 69
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 340, Parcela: 83, Parcela: 844/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 164 EX 689/23-18 ze dne
19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 07:21:19. Zápis
proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac. Svitavy

Z-1621/2023-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2007.

V-5662/2007-609

Pro: Minxová Barbora, č.p. 27, 57001 Bohuňovice

RČ/IČO: 865226/3422

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
83	51450	59

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.08.2023 15:17:33

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 69
Katastrální území: [Bohuňovice u Litomyšle \(606421\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohuňovice	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 36; součástí pozemku je stavba
83
340
844/14

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 36
Obec:	Bohušovice [577821]
Katastrální území:	Bohušovice u Litomyšle [606421]
Číslo LV:	69
Výměra [m ²]:	457
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bohušovice [6424] ; č. p. 27; rodinný dům
Stavba stojící na pozemku:	p. č. st. 36
Stavební objekt:	č. p. 27
Adresní místa:	č. p. 27

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohušovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

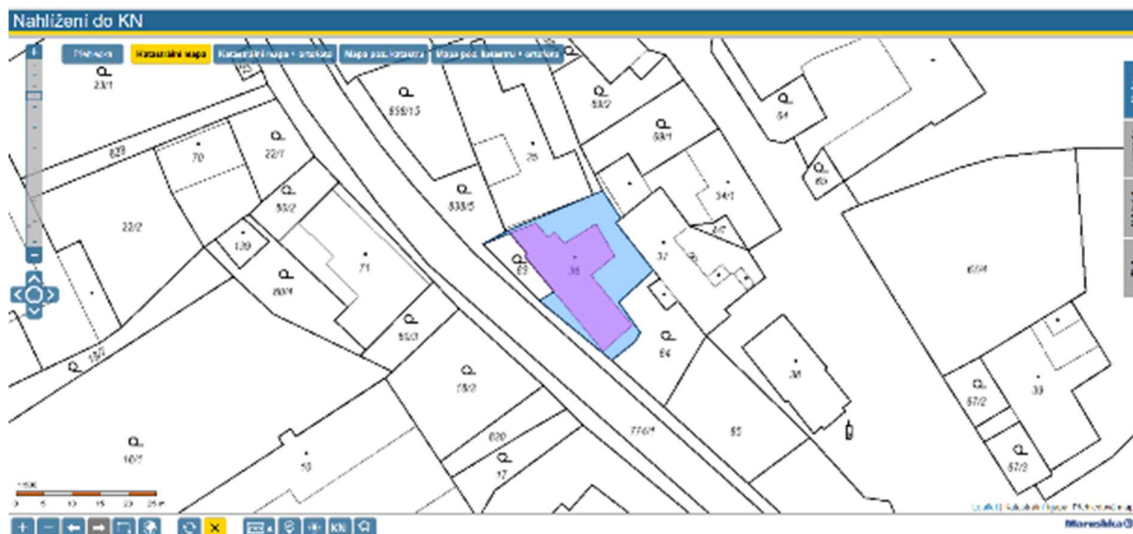
Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minxová Barbora
Zahájení exekuce - Minxová Barbora

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	83
Obec:	Bohuňovice [577821]
Katastrální území:	Bohuňovice u Litomyšle [606421]
Číslo LV:	69
Výměra [m ²]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohuňovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51450	59

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minxová Barbora
Zahájení exekuce - Minxová Barbora

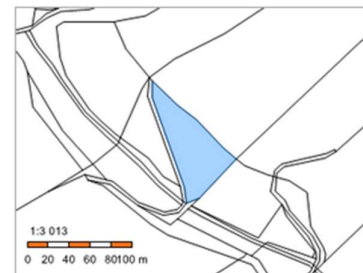
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	340
Obec:	Bohuňovice (577821)
Katastrální území:	Bohuňovice u Litomyše (606421)
Číslo LV:	69
Výměra [m ²]:	3758
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohuňovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

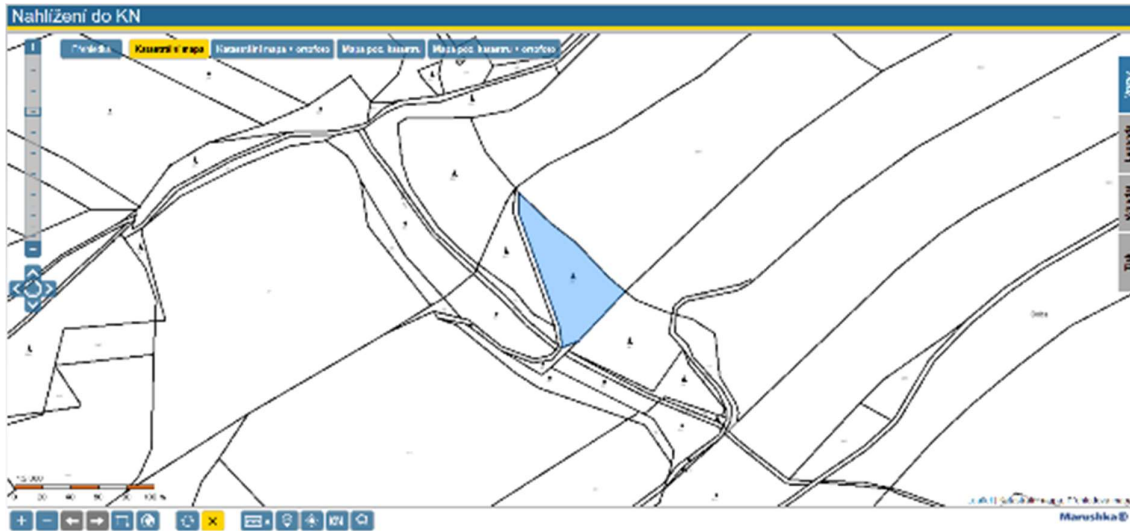
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minxová Barbora
Zahájení exekuce - Minxová Barbora

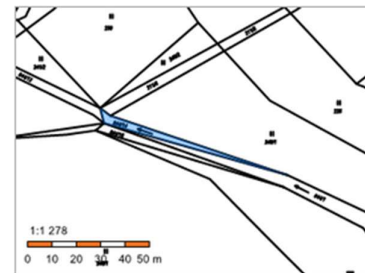
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	844/14
Obec:	Bohuňovice [577821]
Katastrální území:	Bohuňovice u Litomyšle [606421]
Číslo LV:	69
Výměra [m ²]:	151
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minxová Barbora, č. p. 27, 57001 Bohuňovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

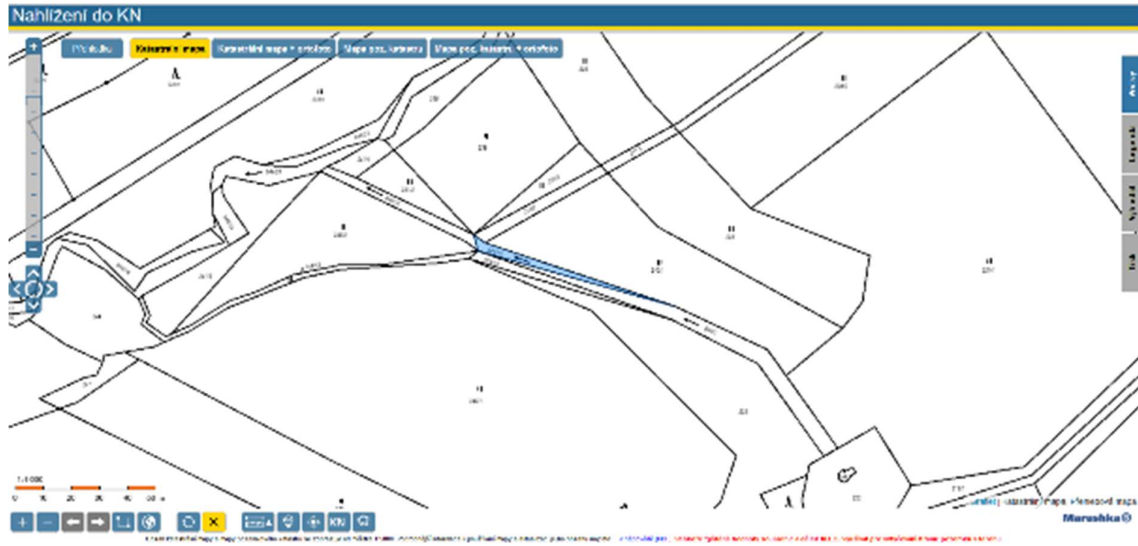
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minxová Barbora
Zahájení exekuce - Minxová Barbora

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán nový údaj

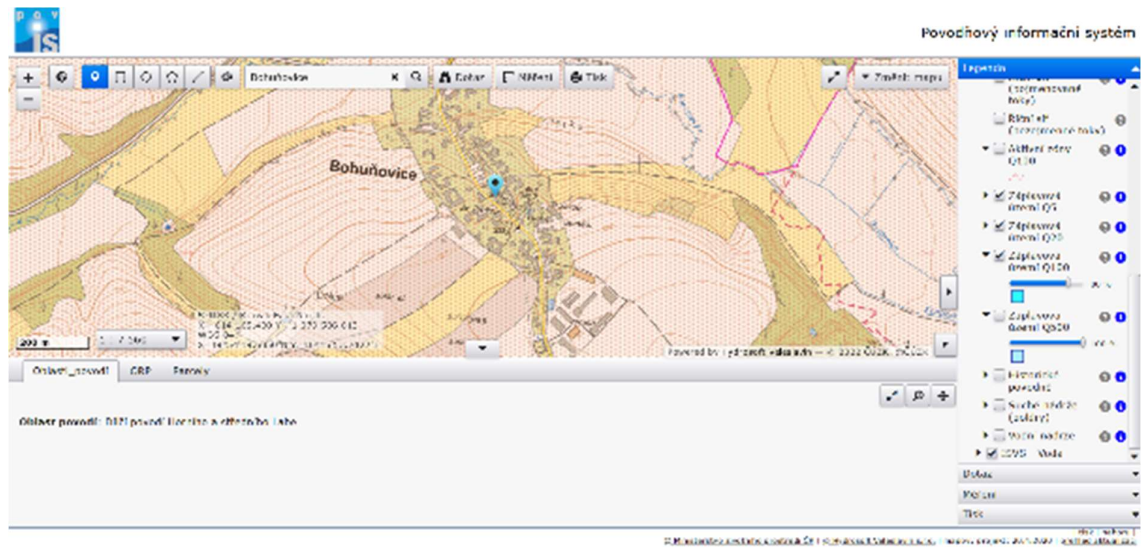
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy](#)



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění













Srovnávané nemovitosti k rodinnému domu

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

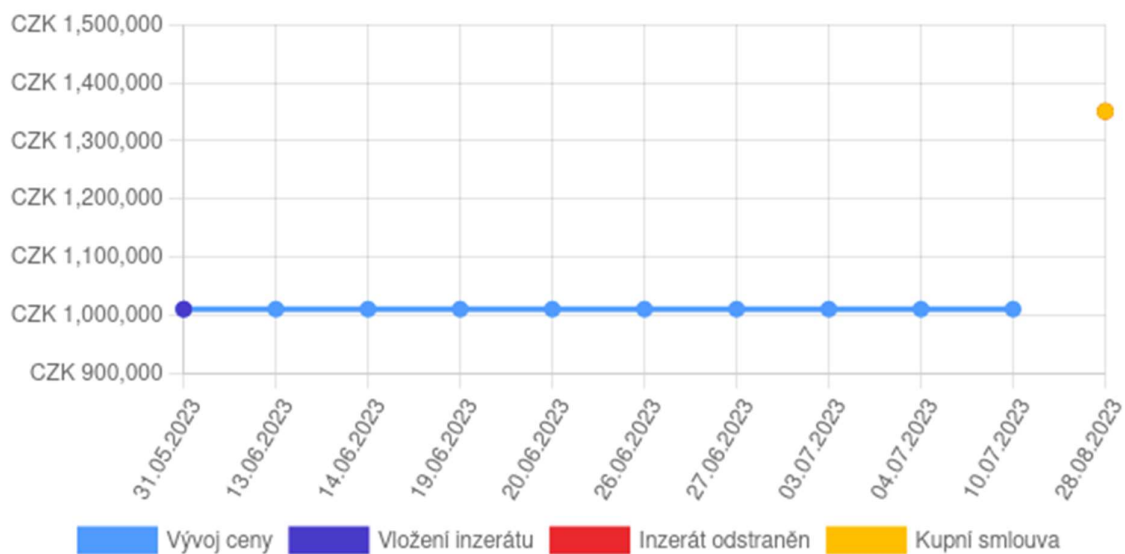


Rodinný dům, 90 m², Choceňská č.p. 105, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1 351 000 Kč

Lokalita: Choceňská č.p. 105, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

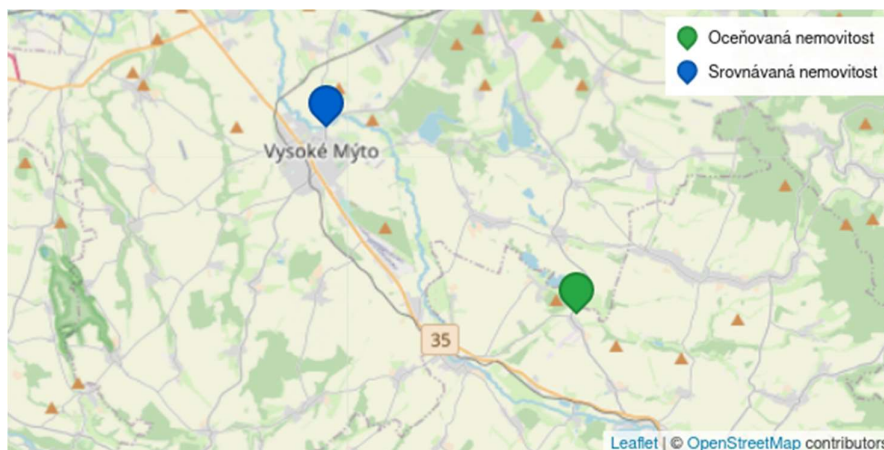
Lokalita	Choceňská č.p. 105, Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	1 351 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2023	Číslo řízení	V-6795/2023-611
Vlastnictví	Jiné	Poznámka k ceně	Tržní odhad:1.515.900 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	312 m ²
Stav	Špatný	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Plyn	Ne		

Jedná se o řadový dům o 1 nadzemním podlaží s půdním podkrovím, nepodsklepen, s malým dvorkem. Vstup do objektu je vchodovými dveřmi nebo dřevěnými vraty z ulice Choceňská. Rodinný dům je zděný se sedlovou střechou. Vchodové dveře a vjezdová vrata jsou původní dřevěné, okna plastová. Dispozice domu jsou vstupní chodba, koupelna, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, WC, kotelnou s plynovým kotlem, pokoj, technická místnost (sloužící jako sklad) a garáž. Za garáží se dále nachází technická místnost. Dále je zde podkroví, které je přístupné po dřevěných schodech ze dvora, jedná se o půdu po celé zastavěné ploše domu. Dům je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění objektu je ústřední s ocelovými radiátory a plynovým kotlem. Na dvoře se nachází studna. Dále se zde nachází zděný objekt bez střechy, výplní dveřních a okenních prostor. Část dvora je zastřešena (celý objekt do písmene „L“). Parkování je možné na dvoře nebo v garáži s ocelovými vraty, která je součástí objektu. Pozemek, na kterém je rodinný dům umístěn, je částečně zastavěný rodinným domem a část představuje malý dvorek. Na části dvorku je zámková dlažba, jeho větší část je pak zatravněná. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

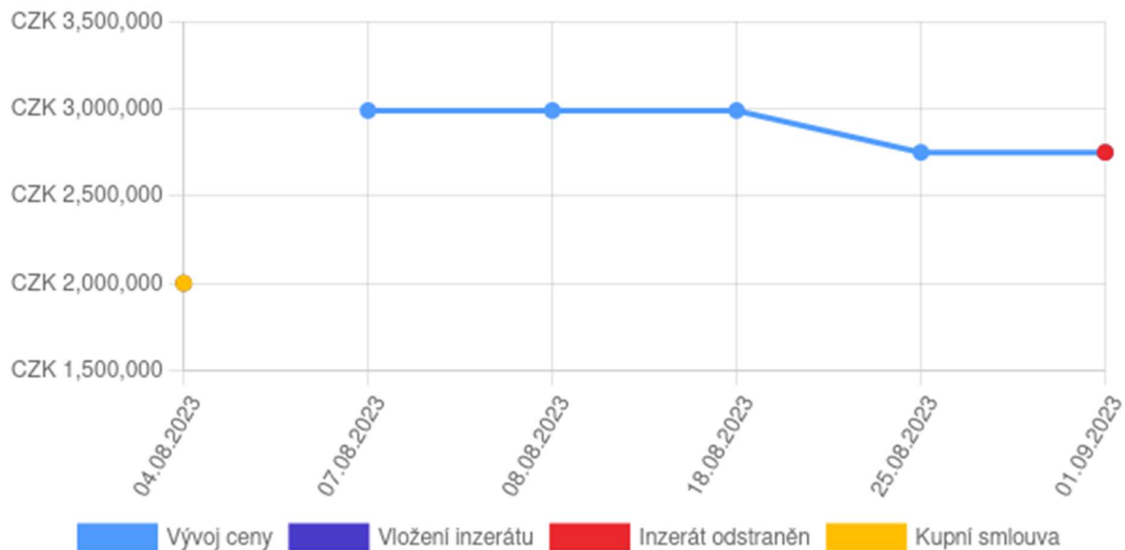


Rodinný dům, 130 m², Kornická č.p. 78, Litomyšl, okres Svitavy

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Kornická č.p. 78, Litomyšl, okres Svitavy

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kornická č.p. 78, Litomyšl, okres Svitavy	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.08.2023	Číslo řízení	V-5475/2023-609
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	293 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	130 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod, Místní zdroj

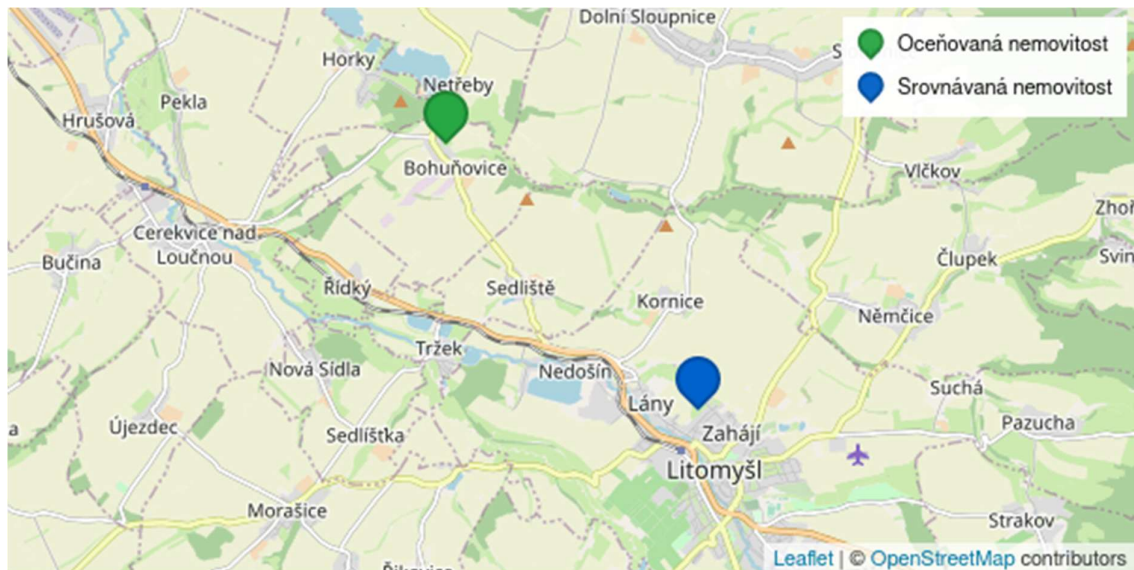
Naše společnost Releven reality s.r.o. nabízí rodinný dům v luxusní vilové ulici cca 600m od Smetanova náměstí s výhledem na Státní zámek Litomyšl. Obvyklá cena domů v této lokalitě je 10 - 15M. Dům je určen k

rekonstrukci - navrhnete si dům podle svých představ - od barevných odstínů podlah, obkladů, rozložení místností i vzhledu kuchyně. Už žádné kompromisy. Navíc za cenu malého bytu v Litomyšli. Tato nabídka je časově omezená, proto neváhejte si ihned domluvit prohlídku, jsme přímý majitelé a cena je nejnižší možná. Orientační cena rekonstrukce celého domu je v rozmezí 1.5M - 2M. Dle rozsahu práce a kvality materiálu. + TOP lokalita na klidném místě a v dosahu centra + Dům 5+kk se zahradou za cenu malého bytu + Postupně si můžete dům opravit nebo zrekonstruovat podle svých možností, k bydlení Vám bude stačit rekonstrukce přízemí a kdykoliv v budoucnu lze dům rozšířit o bydlení v patře. + Výhodná investice + Přímý majitel - Časově omezená nabídka Možnost zařízení financování již od 5.39% hypoteční úvěr.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

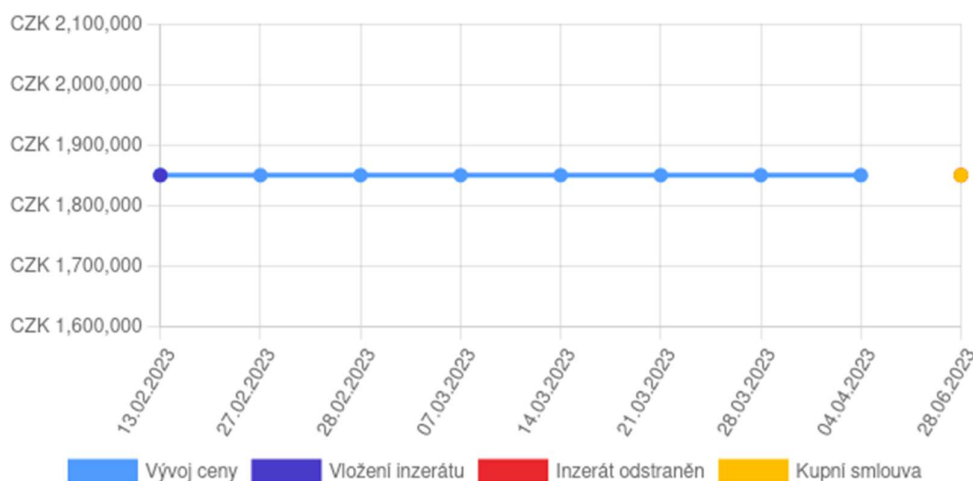


Rodinný dům, 125 m², Dolní Sloupnice č.p. 164, Sloupnice, okres Svitavy

Celková cena: 1 850 000 Kč

Lokalita: Dolní Sloupnice č.p. 164, Sloupnice, okres Svitavy

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dolní Sloupnice č.p. 164, Sloupnice, okres Svitavy	Cena dle KS	1 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.06.2023	Číslo řízení	V-4496/2023-609
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	880 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	155 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Septik, Jímka

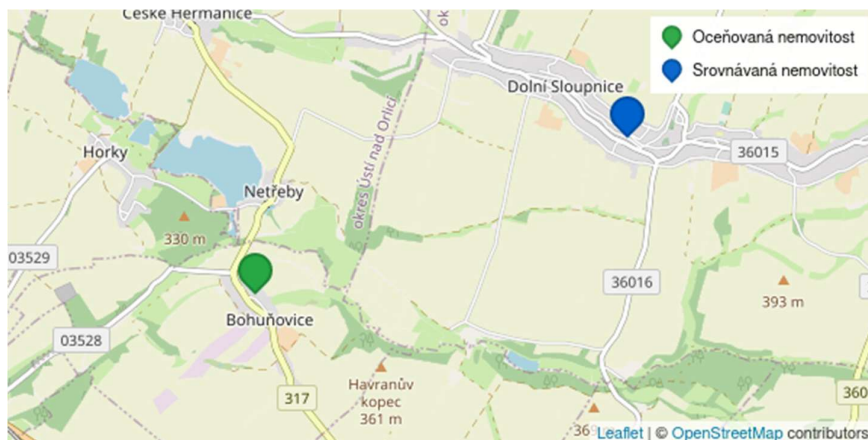
Litomyšl, Vysoké Mýto, Ústí nad Orlicí nebo Česká Třebová ... všude tam máte rodinu, kamarády či přátele a nevíte ve kterém městě hledat bydlení a začít svou novou životní etapu? Co takhle krásná lokalita mezi těmito městy, v údolí malebné vesničky na hranicích okresů Ústí nad Orlicí a Svitavy, v obci Sloupnice.... Nabídka prodeje patrového rodinného domu o užitné ploše 125 m² a ploše parcely 880 m² v klidné části obce Sloupnice, v Dolních Sloupnicích. Vstupní chodbou v přízemí vstoupíme do obývacího pokoje, dětského pokoje, jídelny a kuchyně. Součástí přízemí je koupelna, toaleta a technická místnost. V prvním patře máte dispozici ložnici. Nachází se zde také nevyužité půdní prostory o ploše cca 75 m², které lze v rámci budoucí rekonstrukce využít dle svých potřeb a možností. Součástí nemovitosti je prostorná stodola o ploše 40 m² a výšce 3,5 m, kterou lze využít jako garáž s dílnou nebo prostor pro podnikání či poskytování služeb. Na nemovitosti byla započata rekonstrukce, provedeno částečné zateplení (polystyren 10 a 15 cm), výměna oken (plastová, dvojskla). Nový majitel se může rozhodnout, zda pokračovat ve stávajícím stylu nebo bude rekonstruovat dům dle svých představ. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a elektřinu (220 a 380 V), kanalizace je řešena septikem. V případě zájmu je možné řešit přípojku plynu. Vytápění domu je prostřednictvím propojeného systému krbových kamen a elektrokotle, ohřev teplé vody přes elektrický bojler. Dům je částečně podsklepen. V obci

Sloupnice, a jejich částech Dolních a Horních Slupnicích, je pro obyvatele k dispozici nejen mateřská a základní škola, zdravotní středisko a pošta, ale i knihovna a sběrný dvůr. O kulturní, společenský a sportovní program se v obci starají aktivní místní spolky. Obec má díky své strategické poloze vynikající dopravní obslužnost a dostupnost do okolních měst Litomyšl (5 km), Ústí nad Orlicí (10 km), Česká Třebová (13 km) nebo Vysoké Mýto (15 km), kde je zajištěna kompletní občanská vybavenost. Díky nedalekému napojení na dálnici D35 vynikající dostupnost nejen směrem na Prahu, Pardubice a Hradec Králové či Krkonoše, tak i na Olomouc a Ostravu. Zavolejte si o termín prohlídky, během které můžeme probrat podrobnosti. S případným financováním vám rádi pomůžeme také.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti k pozemkům parc. č. 340, 844/14

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 2143 m², České Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 68 000 Kč

Lokalita: České Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

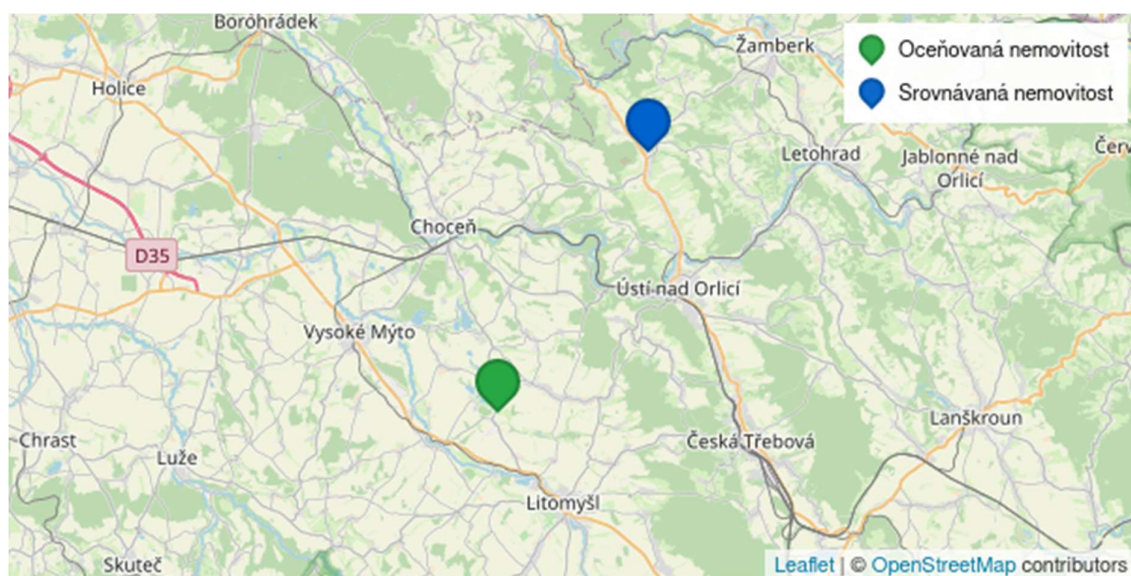
Lokalita	České Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	68 000 Kč
Datum podpisu KS	31.10.2022	Číslo řízení	V-10029/2022-611
Plocha pozemku	2143 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Prodej lesního pozemku v katastrálním území České Libchavy, okres Ústí nad Orlicí. Jedná se o pozemek p.č. 1066/4 o výměře 2.143 m². Pozemek je situován na mírně svažitém terénu s přístupem po obecní komunikaci. K pozemku se dá přijet i osobním vozem. Na ploše se nachází lesní porost smrku ve věku 29 let. Porost je naprosto bez těžebního zásahu v plném zakmenění. Foto je aktuální. Informace na tel. nebo mailu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 10972 m², Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 473 880 Kč

Lokalita: Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

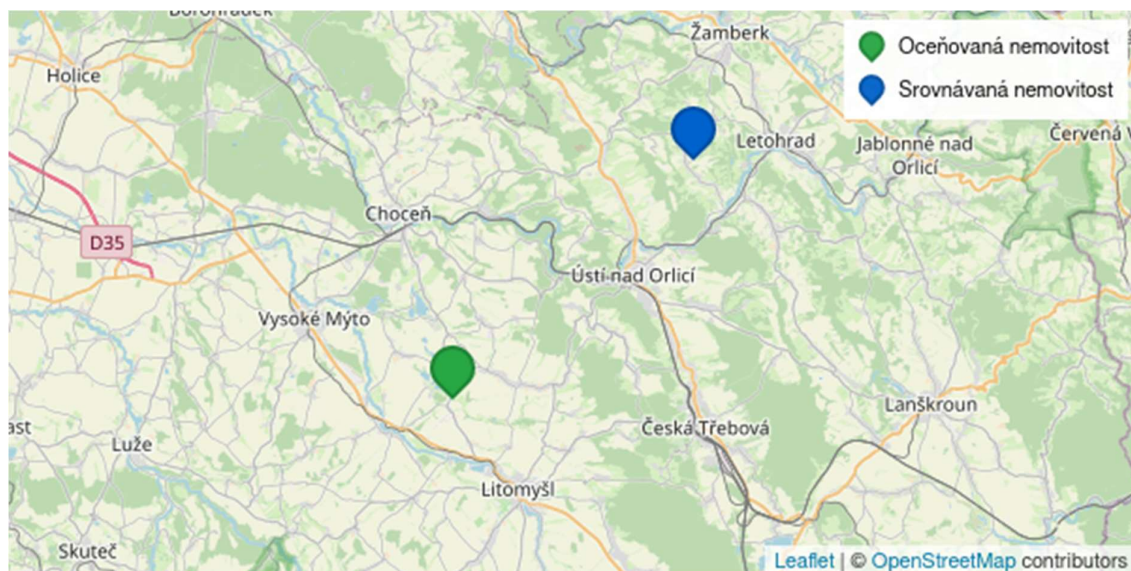
Lokalita	Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	473 880 Kč
Datum podpisu KS	05.05.2023	Číslo řízení	V-3747/2023-611
Plocha pozemku	10972 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Nabízíme k prodeji lesní soubor o výměře 10 972 m² v okrajové části obce Hnátnice. Les se rozléhá ve svažitém terénu s přístupem po obecní cestě. Výpis z lesních hospodářských osnov: smrk stáří 80 let 290 m³ b.k., borovice stáří 80 let 43 m³ b.k., dub stáří 80 let 10 m³ b.k., borovice stáří 115 let 86 m³ b.k. a smrk stáří 115 let 3 m³ b.k. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

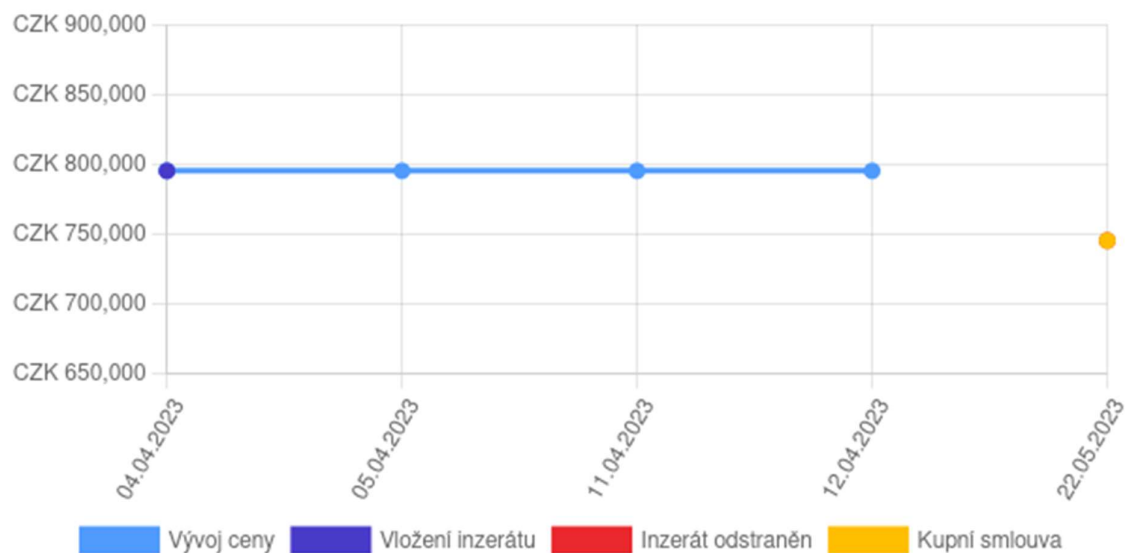


Pozemek, 15448 m², Všeradov, okres Chrudim

Celková cena: 745 160 Kč

Lokalita: Všeradov, okres Chrudim

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Všeradov, okres Chrudim	Cena dle KS	745 160 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2023	Číslo řízení	V-3571/2023-603
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	15448 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Lesní pozemek

Prodej lesního pozemku o CP 15448 m². Pozemek je určen k probírkové těžbě dle platné LHO. Pro více info kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

