ZNALECKÝ POSUDEK – 071589/2025

Zadavatel znaleckého posudku: **Exekutorský úřad Kutná Hora, Mgr. Veronika Jakubovská, soudní exekutor, Česká 325**
284 01 Kutná Hora
Mgr. Lucie Čepeláková
pověřena soudním exekutorem
Tel: 739 685 044

Znalec: **Ing. Lacina Jiří**, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,
bytem Veřovice č.p. 388, PSČ: 742 73, mobil: 739 507 000,
email: info@jirilacina.cz

Předmět znaleckého posudku:

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV č. 41 a to rodinného domu č.p. 50, včetně příslušenství – vedlejších staveb, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 48 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 57/1- zahrada v k.ú. Čeperka v obci Čeperka pro exekuční řízení.

Odbor odvětví: odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové

Číslo vyhotovení: **5 691-59/2025**

Celkový počet vyhotovení: znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se jedno písemné a jedno elektronické předávají objednavateli, obsahuje 41 stran včetně příloh.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 06.09.2025

1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 41 pro soudního exekutora Mgr.Veroniku Jakubovskou, Exekutorský úřad Kutná Hora se sídlem Česká č.p. 325/41, 284 01 Kutná Hora, který je pověřen provedením exekuce na základě pověření vydaného Okresního soudu Pardubice ze dne 16.06.2025, č.j.16 EXE 7304/2025-24, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného notářského zápisu JUDr. Moniky Čírtkové, notářky č.j. NZ 7/2025 ze dne 06.01.2025 k vymožení povinnosti pohledávky oprávněného: Fox DCA s.r.o. se sídlem Pod Hybšmankou 2339/19, Praha, IČ 22569375, proti povinnému: 1/: CUSTOM HOUSE s.r.o., se sídlem Rašovy, č.p. 1, Turkovice, IČ: 02571871, 2/. Simony Růžkové Škreptáčové, bytem Rašovy č.p.1, Turkovice, nar.08.10.1972, 3/:Štefanu Škreptáčovi, bytem Nedbalova č.p.50, Čeperka, nar.20.06.1940 a 4/: Jitky Škreptáčové, bytem Nedbalova č.p. 50, Čeperka, nar. 26.08.1943, rozhodl takto:
Dle usnesení Exekutorského úřadu Kutná Hora, Česká 325, Kutná Hora č.j. 192 EX 332/25-43 ze dne 20.08.2025, je zadáním znaleckého posudku stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 41- rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím- vedlejších staveb, venkovních úprav, studny, stavebních pozemků st.parc.č. 48 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 581m2 a parc.č. 57/1- zahrada o výměře 496m2, trvalých porostů v k.ú. Čeperka v obci Čeperka a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené v majetku povinného 3/ a 4/ a to tržní cenou.

Úkolem znalce je stanovit tržní -obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitostí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úřadech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu. Byly zjištěny závady a to:

Na listu vlastnictví LV č. 41 v oddíle „C“ je uvedeno věcné břemeno vedení kanalizace vedlejšího řádu k podtlakové šachtě a podtlakové šachty na části pozemku a věcné břemeno chůze a jízdy k provádění údržby a oprav k vybudované kanalizaci, dle smlouvy ze dne 30.09.2009. Dále je v oddíle uvedeno zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank a.s., dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.07.2016. Dále zástavní právo smluvní pro Fox DCA s.r.o., dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 06.01.2025.
V oddíle „D“ je uvedeno zahájení exekuce dle vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora ze dne 17.06.2025 a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 17.06.2025. Jiné závady nebyly zjištěny.

Ocenění nemovitosti bude provedeno podle platného cenového předpisu, dále bude proveden porovnávací způsob ocenění a stanovení obvyklé ceny. Dále budou zodpovězeny jednotlivé body, které jsou uvedeny v usnesení, které Soudní exekutor ukládá znalci a to:

a). Ocenit nemovité věci uvedené ve výroku I. a jejich příslušenství.

b). Určit příslušenství nemovitých věcí uvedených ve výroku I. tohoto usnesení.

c). Zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi a to zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu , přičemž též jednotlivě uvede o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemného či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnku nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy byly.

d). Vyjádřit, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věcí) přiměřenou nájemnému či pachtovnému v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil.

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 41 pro exekuční řízení č.j. 192 EX 332/25-43. Povinnost znalce je podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě, úplný, pravdivý a skutečností, které by měly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

1.2 Popis oceňované nemovitostí

V rámci tohoto posudku budou oceněny nemovité věci na LV č. 41 a to rodinný dům č.p.50 na st.parc.č. 48 na ulici Nedbalova v obci Čeperka, včetně příslušenství – vedlejších staveb, venkovních úprav, studny, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka.

Rodinný dům se nachází v zastavěné části obce, po pravé straně ulice Nedbalova, k nemovitosti se dostaneme odbočením z ulice B.Němcové u potravin Tomášek, kde na konci ulice se nachází naše nemovitost. Rodinný dům je samostatně stojící, zděné konstrukce přízemní se sedlovou střechou, byl postaven cca. v roce 1970, je udržovaný v dobrém stavu. V roce 2018 byla provedena výměna krytiny a klempířských konstrukcí a v roce 2022 byla provedena nová koupelna s WC a kuchyní. Rodinný dům je napojen na elektřinu, kanalizaci a veřejný vodovod, přístup je z obecní komunikaci ulici Nedbalova, je udržovaný v dobrém stavu, má jednu bytovou jednotku.

Na rodinný dům navazuje hospodářská část, která obsahuje garáž, dílnu a sklad nářadí, jedná se o zděný přízemní objekt s pultovou střechou, postavený v roce 1973. Na hospodářskou budovu navazuje přístřešek, který slouží ke skladování, byl vybudován v roce 1975. Dále se u domu nachází zemní sklep, který byl vybudován v roce 1975 a slouží ke skladování zeleniny a ovoce.

Dále bude oceněna vrtaná studna, která je u domu, byla vybudována v roce 1975 a slouží v současné době jako užitková voda k zalévání. Dále budou oceněny venkovní úpravy- přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, skleník, apod., které budou zohledněny v ocenění RD.

Součástí ocenění jsou stavební pozemky zastavěná plocha a nádvoří st.parc.č. 48 o výměře 581m2 a parc.č. 57/1- zahrada o výměře 496m2 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka. Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

Obec Čeperka je samostatnou obcí s počtem 1 181 obyvatel dle aktuálního stavu a spadá pod okres Pardubice.

2. NÁLEZ

Budou oceněny nemovité věci na LV č. 41 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka a ro RD č.p. 50 včetně příslušenství a stavebních pozemků. Ocenění je provedeno pro potřeby exekučního řízení k datu šetření, to je 06.09.2025, bude použito ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu, dále bude stanovena obvyklá cena v místě a čase.

2. 1. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí – na LV č. 41 v k.ú. a obci Čeperka použije:
Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb..
Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Obvyklou cenou v místě a čase.

3. VÝČET PODKLADŮ

Znalec bude postupovat při ocenění dle platného oceňovacího předpisu, dále bude použito dat a zdroje z realitních nabídek, vlastní databáze a nabídek z jiných zdrojů.

3.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

3.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 41

3.2. Katastrální mapa.

3.3 Výsledky místního šetření, kde znalci byla poskytnuty veškeré podklady včetně doplňujících údajů. Zaměření nemovitých věcí bylo laserovým měřidlem.

3.4 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb..

4. POSUDEK - ocenění

Posudek I. : Ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Posudek I. - ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

4.1. Stavební pozemky v k.ú. Čeperka § 3,4

4.2. Rodinný dům č.p. 50 v obci Čeperka § 35

4.3 Vedlejší stavba hospodářská budova § 16

4.4 Vedlejší stavba přístřešek § 16

4.5. Zemní sklep § 18

4.6. Skleník § 18

4.7. Vrtaná Studna § 19

4.8. Trvalé porosty § 47

4.1. Stavební pozemky v k.ú. Čeperka § 3,4

4.1.1 Popis

Jedná se o stavební pozemky st.parc.č. 48 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 581m2 a pozemek parc.č. 57/1 - zahrada o výměře 496m2 v k.ú. Čeperka v obci Čepeka. Pozemky jsou v rovinatém terénu, napojeny na inženýrské sítě, přístup je po zpevněné obecní komunikaci ulici Nedbalova.

Obec Čeperka je obcí s počtem 1 181 obyvatel a přísluší pod okres Pardubice, výpočet ceny stavebního pozemku v obci Čeperka je dle § 3 - Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m2,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZC_v x O_1 x O_2 x O_3 x O_4 x O_5 x O_6$$

kde: ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m2,

ZCv ..... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce.
2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O2 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O3 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O4 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O5 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O6 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

Základní cena vyjmenované obce pro okres Pardubice činí: 5 577,-Kč/m2.

$$ZC = ZC_v x O_1 x O_2 x O_3 x O_4 x O_5 x O_6$$

4.1.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
01	Velikost obce podle počtu obyvatel- od 1 001 do 2000	III.	0,70
02	Hospodářsko-správní význam obce – ostatní obce	IV.	0,60
03	Poloha obce – obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce v oblasti v tab.č.1 v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV.	1,01
04	Technická infrastruktura v obci- elektřina, vodovod, kanalizace nebo plyn	II.	0,85
05	Dopravní obslužnost obce- železniční a autobusová zastávka	II.	0,95
06	Občanská vybavenost v obci – základní vybavenost- obchody, služby, škola apod.	III.	0,95

ZC = 5 577,- x 0,70 x 0,60 x 1,01 x 0,85 x 0,95 x 0,95 = **1 814,84 Kč/m2**

Základní cena stavebního pozemku pro obec Čeperka činí: 1 815,00 Kč/m2.

Podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce: ZCU = ZC x I
kde
ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m2,
ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m2 určená podle § 3,
I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$

Kde: I_T ..... index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$

Kde: 1 ..... konstanta,
Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce
i ..... pořadové číslo znaku indexu trhu,

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$

Kde: 1 ..... konstanta,
Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,
i ..... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce: $I_P = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$

Kde: Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,
i ..... pořadové číslo znaku indexu polohy,
n ..... počet znaků indexu polohy

4.1.3 Výpočet indexu trhu

I_T ..... index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$

Znak		**Kvalitativní pásma**		
P_i	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi**	**III.**	Poptávka vyšší než nabídka	0,06
2	**Vlastnické vztahy**	**IV.**	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejný vlastník	0,00
3	**Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci**	**III.**	Bez vlivu	0,00
4	**Vliv právních vztahů na prodejnost** (např.prodej podílu, pronájem)	**II.**	Bez vlivu	0,00
5	**Ostatní neuvedené** (např.nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
6	**Povodňové riziko**	**IV.**	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	**Hospodářsko-správní význam obce**	**-**	-	-
8	**Poloha obce**	**-**	-	-
9	**Občanská vybavenost**	**-**	-	-
	Hodnota P_i			**0,06**
	Hodnota P_6			**1,00**
Index trhu $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$ == 1,00 x 1,00 + 0,06 =				**1,060**

4.1.4 Výpočet indexu omezující vliv pozemku

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku**	**II.**	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	**Svažitost pozemku a expozice**	**IV.**	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, včetně ostatní orientace	0,00
3	**Ztížené základové podmínky**	**III.**	Neztížené základové podmínky	0,00
4	**Chráněné území a ochranná pásma**	**I.**	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	**Omezení užívání pozemku**	**I.**	Bez omezení užívání	0,00
6	**Ostatní neuvedené**	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
	Hodnota Pi			**0,00**
Index trhu $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = 1,00 + 0,00 =				**1,000**

4.1.5 Výpočet indexu polohy

Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce: $I_P = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Druh a účel užití stavby**	**I.**	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	**Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí**	**I.**	Rezidenční zástavba	0,03
3	**Poloha pozemku v obci**	**I.**	Středová část obce	0,01
4	**Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec**	**I.**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	**Občanská vybavenost v okolí pozemku**	**I.**	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	**Dopravní dostupnost k pozemku**	**VII.**	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku	0,01
7	**Osobní hromadná doprava**	**II.**	Zastávka od 201 do 1000m	-0,01
8	**Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti**	**II.**	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	**Obyvatelstvo**	**II.**	Bezproblémové okolí	0,00
10	**Nezaměstnanost**	**II.**	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	**Vlivy ostatní neuvedené**	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
	Hodnota Pi			**0,04**
	Hodnota P1			**1,00**
Index trhu $I_P = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$ = 1,01 x 1,00 + 0,04 =				**1,050**

4.1.6 Výpočet indexového porovnání

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$

I = 1,060 x 1,000 x 1,050 = 1,113

4.1.7 Výpočet základní ceny upravené

ZCU = ZC x I

ZCU = 1 815,00 x 1,113 = 2 020,10 Kč/m2

4.1.9 Výpočet ceny pozemku v obci Čeperka dle § 4 odst.1:

Výměra pozemku činí:

St.parc.č. 48 činí: 581 m2 * 2 020,10 Kč/m2 = …… 1 173 678,10 Kč

parc.č. 57/1 činí: 496 m2 * 2 020,10 Kč/m2 = ……..... 1 001 969,60 Kč

Pozemky celkem: ……. 2 175 647,70 Kč

Cena stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka, dle § 3 a 4, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb. činí: ……..…… 2 175 647,70 Kč

4.2. Rodinný dům č.p. 50 v obci Čeperka § 35

4.2.1 Popis rodinného domu

Jedná se o rodinný dům č.p. 50, který je postaven na pozemku st.parc.č. 48 v k.ú. Čeperka. Rodinný dům se nachází v zastavěné středové části obce, jedná se o samostatně stojící dům zděné konstrukce s 1NP, sedlovou střecho, byl postaven v roce 1970 v roce 2018 byla provedena výměna střešní krytiny včetně klempířských konstrukcí a v roce 2022 byla provedena nová koupelna s WC a vybavení kuchyně, dům je udržovaný má jednu bytovou jednotku, je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, přístup je po zpevněné obecní komunikaci ulici Nedbalova.

Rodinný dům má základy betonové s izolací, zdivo cihelné, stropy na dřevěné trámové s podhledem, střecha dřevěná sedlová, krytina hliníkový plech, klempířské konstrukce pozinkované, vnější omítky strukturovaná omítka, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější obklady keramický, vnitřní obklady keramické, dveře dřevěné do ocelových zárubní, okna dřevěná kaslová, podlahy keramické, koberce, vytápění je ústřední horkovzdušné dálkové, ohřev vody el.boiler, rozvody elektřiny 220/380V - jističe, bleskosvod schází, rozvody vody v PVC, kanalizace PVC, plyn schází , vybavení kuchyně sporák se sklokeramickou deskou, běžné vybavení, vnitřní hygienické vybavení- sprchový kout, umývadlo, WC splachovací, ostatní kamna na TP.

Dispoziční a konstrukční řešení

a) 1. PP – má tyto prostory:

sklípek

b) 1. NP – má tyto prostory:

chodba, zádveří, chodba, ložnice, pokoj, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, spíž.

c) napojení budovy na inženýrské sítě

- studená voda : z veřejného řádu
- kanalizace : do veřejné kanalizace
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : je napojeno

4.2.2 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m^2)

- světlá výška 1PP	1,50 m	- výška pro výpočet OP 1PP	1,70 m
- světlá výška 1NP	2,48 m	- výška pro výpočet OP 1NP	2,80 m
- výška nadezdívky	1,25 m		
- výška do hřebenu	2,10 m		

b) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m^3)

Položka	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m^2]	PP	OP [m^3]
	1PP						
1.	Sklípek	4,75	1,70	1,70	8,08		13,73
	1PP celkem				**8,08**		**13,73**
	1NP						
2.	Stavba	20,50	5,63	2,80	115,42		323,16
	Veranda	3,75	2,36	2,90	8,85		25,67
	1NP celkem				**124,27**		**348,83**
3.	**Zastřešení**						
	Nadezdívka	20,50	5,63	1,25	115,42		144,28
	Zastřešení	20,50	5,63	2,10	115,42	½	121,19
	Celkem zastřešení						**265,47**
	OP celkem						**628,03**

Poměr ZP -1NP a celková ZP
ZP 1NP = …… 124,27m2
ZP celkem: ……. 124,27m2

ZP 1NP = …… 124,27m2

Výpočet podlažnosti:
124,27/124,27 = 1,0 - podlažnost 1

4.2.3 Zjištění charakteru objektu
Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č.137/1998 Sb., § 3, zda-li se jedná o rodinný dům:

1. podmínka: Stavba, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než 1/2 podlahové plochy všech místností určena k bydlení.
vyhodnocení: Všechny místnosti oceňovaného RD slouží k bydlení nebo tvoří příslušenství k bydlení.
1. podmínka je splněna

2. podmínka: RD může míti max. 3 byty
vyhodnocení: RD má 1byt. jednotku
2. podmínka je splněna

3. podmínka: RD může míti nejvýše 2 NP a může býti podsklepen
vyhodnocení: RD č. p. 50 má 1NP
3. podmínka je splněna

Závěr hodnocení

Vzhledem k tomu, že všechny 3 podmínky dané vyhlášky č. 137/1998 Sb. jsou splněny, bude v dalším stavba zařazena a oceněna jako rodinný dům, a to dle § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění novely č. 370/2024 Sb..

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v §13 odst.3, 6, 7 s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské události, o obestavěném prostoru do 1 100m3 včetně.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce: ZCU = ZC x I_V

Kde: ZCU – základní cena upravená za m3 obestavěného prostoru

ZC - základní cena v Kč za m3 podle tabulky č.1, přílohy č. 24 k této vyhlášce

I_V - index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) x V_{13}$

Kde . V_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č.24 k této vyhlášce

4.2.4 Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V:

I_V - index konstrukce a vybavení podle vzorce: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) x V_{13}$

Znak		Kvalitativní pásmo- příl.č. 24 tabulka č.2		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota V_i**
0	**Typ stavby**	**I.**	Nepodsklepená se šikmou střechou	A
1	**Druh stavby**	**III.**	Samostatný rodinný dům	0,00
2	**Provedení obvodových stěn**	**III.**	Cihelné	0,00
3	**Tloušťka obvodových stěn**	**II.**	45cm	0,00
4	**Podlažnost**	**I.**	Hodnota 1	0,00
5	**Napojení na veřejné sítě**	**IV.**	Přípojka elektro, voda, kanalizace na veřejnou kanalizaci	0,04
6	**Způsob vytápění stavby**	**III**	Ústřední dálkové	0,00
7	**Základní příslušenství RD**	**III.**	Úplné – standardní provedení	0,00
8	**Ostatní vybavení RD**	**I.**	Bez dalšího vybavení	0,00
9	**Venkovní úpravy**	**III.**	Standardního rozsahu	0,00
10	**Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD**	**II.**	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše do 25m2	0,00
11	**Pozemky ve funkčním celku se stavbou**	**III.**	Pozemek nad 800m2 - celkem	0,01
12	**Kriterium jinde neuvedené**	**III.**	Bez vlivu na cenu	0,00

13	**Stavebně technický stav**	**II.**	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
	Hodnota V_i =			**0,05**
	Koeficient s = 1-0,005 x y = 1 – 0,005 x 45 = 0,775 – je vyšší jak 0,60			**0,775**
	Hodnota V_{13} = 1,000 x 0,775=			**0,775**
index konstrukce a vybavení I_v : $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) x V_{13}$ = (1,00 +0,05) x 0,775 =				**0,814**

Cena stavby porovnávacím způsobem bude upravena dle vzorce: CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P

4.2.5 Výpočet indexu trhu

I_T – 1,060 - převzato z předešlého výpočtu

4.2.6 Výpočet indexu polohy

Ip – 1,050 – převzato z předešlého výpočtu

4.2.7 Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem dle § 35

Ocenění RD porovnávacím způsobem dle § 35		
Obec	Čeperka	
Katastrální území	Čeperka	
Počet obyvatel	1 181	
Kraj	Pardubický	
Základní cena – příloha č. 24, tabulka 1 ZC	Kč(m^3)	4 408,-
Index konstrukce a vybavení I_V	I_V	0,814
ZCU = ZC x I_V	Kč/m^3	**3 588,11**
Obestavěný prostor celkem	M^3	668,03
Index trhu I_T	I_T	**1,060**
Index polohy I_P	I_P	**1,050**
Cena RD č.p. 50 v obci Čeperka	**Kč**	**2 667 822,18**

Cena rodinného domu č.p. 50 v obci Čeperka, dle § 35 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:……..… 2 667 822,18 Kč.

4.3. Vedlejší stavba hospodářská budova § 16

4.3.1.Popis

Jedná se o vedlejší stavbu hospodářskou budovu, která je přistavěna k rodinnému domu v podélné ose, byla postavena v roce 1973. Jedná se o zděný přízemní objekt s pultovou střechou, která je napojena na elektřinu, je udržovaná v původním stavu.

Dispoziční a konstrukční řešení

a) 1NP- má tyto prostory: prostor dílny, garáže, skladu

b) napojení na inženýrské sítě:

je napojena na elektřinu

c) Konstrukce stavby:

Pro výpočet koeficientu K4 uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č. 8, tabulky č. II zařazení dle standardnosti:

Standardní vybavení vedlejší stavby				
Č.pol.	**Konstrukce a vybavení**	**Popis standardu**	**Zn.**	**Rok**
1.	Základy	Betonové pásy	S	1973
2.	Obvodové stěny	Zděné tl.30cm	S	1973
3.	Stropy	Dřevěné trámové	S	1973
4.	Krov (podhled)	Pultová	S	1973
5.	Krytina	Plechová	S	1973
6.	Klemp. konstr.	Pozinkované	S	1973
7.	Úprava povrchů	Vápenné	S	1973
8.	Schodiště	Neuvažuje se	-	-
9.	Dveře	Dřevěné, ocelové vrata	S	1973
10.	Okna	Dřevěná zdvojená	S	1973
11.	Podlahy	Betonové	S	1973
12.	Elektroinstalace	220/380V	S	1973

4.3.2 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m^2)

- výška pro výpočet OP 1NP 2,90 m

b) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m^3)

Položka	**Část stavby**	**Délka [m]**	**Šířka [m]**	**Výška [m]**	**ZP [m^2]**		**OP [m^3]**
	1NP						
1.	Stavba	7,65	5,60	2,90	42,84		124,24
	1NP celkem				**42,84**		**124,24**
	Celkem OP						**124,24**

4.3.3 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu § 2, odst. „b“ vyhlášky zda-li se jedná o vedlejší stavbu:

1. podmínka: Vedlejší stavba je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní
vyhodnocení: Stavba hlavní je rodinný dům č.p. 50, stavba HB doplňuje užitím stavbu hlavní, je stejného vlastníka.
1. podmínka je splněna

2. podmínka: Zastavěná plocha vedlejší stavby nepřesahuje 100 m^2
vyhodnocení: Dle výše provedeného výpočtu je ZP HB = 42,84m^2, což je menší než 100 m^2
2. podmínka je také splněna

Závěr hodnocení:

Vzhledem k tomu, že jsou splněny obě podmínky § 2, odst. „b“ bude v dalším stavba zařazena a oceněna jako vedlejší stavba dle § 17 téže vyhlášky.

Základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb se určí podle vzorce: $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$

Základní cena vedlejší stavby dle přílohy č. 14 - z výše uvedeného zařazuji oceňovanou vedlejší stavbu jako typ „B“ (svislé konstrukce zděné neumožňující zřízení podkroví) se ZC = 1 250,- Kč/m^3 obestavěného prostoru.

4.3.4. Koeficienty

K_5 ..... **koeficient polohový** pro obec Čeperka dle přílohy č.20 tab.1
K_5 = 0,90

K_i ..... **koeficient změny cen staveb** dle přílohy č. 41činí: **K_i = 3,076**

K_{pod} ..... **koeficient podkroví** dle přílohy č. 14činí: **K_{pod} = 1,000**

4.3.5 OBJEMOVÉ PODÍLY a K4

Koef. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce A vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	Část. Obj pol.	S T	Koef. Přep.	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	Základy	Betonové pásy	0,071	100	0,07100	S	1,00	0,07100
2.	Obvodové stěny	Zděné tl.30cm	0,318	100	0,31800	S	1,00	0,31800
3.	Stropy	Dřevěné trámové	0,198	100	0,19800	S	1,00	0,19800
4.	Krov (podhled)	Pultová	0,073	100	0,07300	S	1,00	0,07300
5.	Krytina	Plechová	0,081	100	0,08100	S	1,00	0,08100
6.	Klemp. konstr.	Pozinkované	0,017	100	0,01700	S	1,00	0,01700
7.	Úprava povrchů	Vápenné	0,061	100	0,06100	S	1,00	0,06100
8.	Schodiště	Neuvažuje se	-	-	-	S	-	-
9.	Dveře	Dřevěné, ocelové vrata	0,030	100	0,03000	S	1,00	0,03000
10.	Okna	Dřevěná zdvojená	0,011	100	0,01100	S	1,00	0,01100
11.	Podlahy	Betonové	0,082	100	0,08200	S	1,00	0,08200
12.	Elektroinstalace	220/380V	0,058	100	0,05800	S	1,00	0,05800
								1,00000

K_4 ..... **koeficient vybavení** činí **K_4 = 1,0000**

Výpočet ceny vedlejší stavby	**Hospodářská budova**	**SKP**		**46.21.19.9**
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14		Typ	B	Nepodskl.
Základní cena	Dle typu z přílohy č. 14	ZC	Kč/m3	1 250,00
Koeficient podkroví	Podle tabulky č. 2 příl.č. 14	Kpod	-	1,00
Základní cena po I. úpravě	= ZC * Kpod	ZC	Kč/m3	1 250,00
Obestavěný prostor objektu	Podle výpočtu	OP	M3	124,24
Koeficient vybavení	Podle přílohy č. 21	K4	-	1,0000
Koeficient změny cen staveb	Příloha č. 41	Ki	-	3,076
Koeficient polohový	Příloha č. 20	K5	-	0,90
Základní cena upravená bez Kp	ZC * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m3	3 460,50
Výpočet opotřebení				
Rok odhadu				2025
Rok pořízení resp. kolaudace	odborným odhadem			1973
Stáří		S	Roků	52
Celková předpokládaná životnost podle přílohy č. 21-prodloužena		Z	Roků	80
Opotřebení - odhadem	S/Z * 100%	O	%	65

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP * ZCU	CN	Kč	429 932,52
Stavba má základy (ano/ne)	Ne	KZ	-	1,00
Výchozí cena po úpravě koeficientem				429 932,52
Stupeň dokončení stavby			%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			Kč	429 932,52
Odpočet na opotřebení	65%	OK	Kč	-279 456,14
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	150 476,38
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§20 odst. 4 vyhl.)		0%	Kč	1,00
Cena ke dni odhadu činí:			**Kč**	**150 476,38**
Index trhu I_T			I_T	**1,060**
Index polohy I_P			I_P	**1,050**
Cena stavby po úpravě				**167 480,21**

Cena vedlejší stavby hospodářské budovy u RD č.p. 50 dle § 16, vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:……...… 167 480,21 Kč.

4.4. Vedlejší stavba přístřešek § 16

4.4.1.Popis

Jedná se o vedlejší stavbu přístřešek, která navazuje na HB, byl postaven v roce 1975. Jedná se o dřevěno-ocelovou konstrukci s pultovou střechou, je v původním stavu a slouží jako sklad.

Dispoziční a konstrukční řešení

a) 1NP- má tyto prostory: prostor přístřešku

b) napojení na inženýrské sítě:

není napojen

c) Konstrukce stavby:

Pro výpočet koeficientu K4 uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č. 8, tabulky č. II zařazení dle standardnosti:

Standardní vybavení vedlejší stavby				
Č.pol.	**Konstrukce a vybavení**	**Popis standardu**	**Zn.**	**Rok**
1.	Základy	Betonové patky	S	1975
2.	Obvodové stěny	Ocel. sloupy	S	1975
3.	Stropy	Neuvažuje se	-	-
4.	Krov (podhled)	Dřevěný plochá střecha	S	1975
5.	Krytina	Plechová	S	1975
6.	Klemp. konstr.	Schází	C	-
7.	Úprava povrchů	Nátěr	S	1975
8.	Schodiště	Neuvažuje se	-	-
9.	Dveře	Neuvažuje se	-	-
10.	Okna	Neuvažuje se	-	-
11.	Podlahy	Neuvažuje se	-	-
12.	Elektroinstalace	Neuvažuje se	-	-

4.4.2 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m^2)
- výška pro výpočet OP 1NP 2,00 m

b) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m^3)

Položka	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m^2]		OP [m^3]
	1NP						
1.	Stavba	5,90	4,60	2,00	27,14		54,28
	Stavba	2,56	2,10	2,00	5,38		10,75
	1NP celkem				**32,52**		**65,03**
	Celkem OP						**65,03**

4.4.3 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu § 2, odst. „b“ vyhlášky zda-li se jedná o vedlejší stavbu:

1. podmínka: Vedlejší stavba je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní
vyhodnocení: Stavba hlavní je rodinný dům č.p. 50, stavba Přístřešku doplňuje užitím stavbu hlavní, je stejného vlastníka.
1. podmínka je splněna

2. podmínka: Zastavěná plocha vedlejší stavby nepřesahuje 100 m^2
vyhodnocení: Dle výše provedeného výpočtu je ZP P = 32,52m^2, což je menší než 100 m^2
2. podmínka je také splněna

Závěr hodnocení:

Vzhledem k tomu, že jsou splněny obě podmínky § 2, odst. „b“ bude v dalším stavba zařazena a oceněna jako vedlejší stavba dle § 17 téže vyhlášky.

Základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb se určí podle vzorce: ZCU = ZC x K_4 x K_5 x K_i

Základní cena vedlejší stavby dle přílohy č. 14 - z výše uvedeného zařazuji oceňovanou vedlejší stavbu jako typ „G“ (svislé konstrukce ocelové nebo dřevěné s plochou střechou) se ZC = 750,- Kč/m^3 obestavěného prostoru.

4.4.4. Koeficienty

K_5 ..... **koeficient polohový** pro obec Čeperka dle přílohy č.20 tab.1
K_5 = 0,90
K_i ..... **koeficient změny cen staveb** dle přílohy č. 41činí: **K_i = 3,076**
K_{pod} ..... **koeficient podkroví** dle přílohy č. 14činí: **K_{pod} = 1,000**

4.4.5 OBJEMOVÉ PODÍLY a K4

Koef. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce A vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	Část. Obj pol.	S T	Koef. Přep.	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)

1.	Základy	Betonové patky	0,122	100	0,12200	S	1,00	0,12200
2.	Obvodové stěny	Ocel. sloupy	0,310	100	0,31000	S	1,00	0,31000
3.	Stropy	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
4.	Krov (podhled)	Dřevěný plochá střecha	0,335	100	0,33500	S	1,00	0,33500
5.	Krytina	Plechová	0,128	100	0,12800	S	1,00	0,12800
6.	Klemp. konstr.	Schází	0,042	100	0,04200	C	1,00	0,04200
7.	Úprava povrchů	Nátěr	0,063	100	0,06300	S	1,00	0,06300
8.	Schodiště	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
9.	Dveře	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
10.	Okna	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
11.	Podlahy	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
12.	Elektroinstalace	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
								1,00000

K_4 ..... **koeficient vybavení** činí **K_4 = 1,0000**

Výpočet ceny vedlejší stavby	**přístřešek**	**SKP**	**46.21.19.9**	
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14		Typ	G	Nepodskl.
Základní cena	Dle typu z přílohy č. 14	ZC	Kč/m3	750,00
Koeficient podkroví	Podle tabulky č. 2 příl.č. 14	Kpod	-	1,00
Základní cena po I. úpravě	= ZC * Kpod	ZC	Kč/m3	750,00
Obestavěný prostor objektu	Podle výpočtu	OP	M3	65,03
Koeficient vybavení	Podle přílohy č. 21	K4	-	1,0000
Koeficient změny cen staveb	Příloha č. 41	Ki	-	3,076
Koeficient polohový	Příloha č. 20	K5	-	0,90
Základní cena upravená bez Kp	ZC * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m3	2 076,30
Výpočet opotřebení				
Rok odhadu				2025
Rok pořízení resp. kolaudace	odborným odhadem			1975
Stáří		S	Roků	50
Celková předpokládaná životnost podle přílohy č. 21-prodloužena		Z	Roků	60
Opotřebení - odhadem	S/Z * 100%	O	%	83,33
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OP * ZCU	CN	Kč	135 021,79
Stavba má základy (ano/ne)	Ne	KZ	-	1,00
Výchozí cena po úpravě koeficientem				135 021,79
Stupeň dokončení stavby			%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			Kč	135 021,79
Odpočet na opotřebení	83,33%	OK	Kč	-112 517,71
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	22 504,08
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§20 odst. 4 vyhl.)		0%	Kč	1,00
Cena ke dni odhadu činí:			**Kč**	**22 504,08**
Index trhu I_T			I_T	**1,060**
Index polohy I_P			I_P	**1,050**
Cena stavby po úpravě				**25 047,04**

Cena vedlejší stavby přístřešku u RD č.p. 50 dle § 16, vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:……...… 25 047,04 Kč.

4.5 Zemní sklep § 18

4.5.1 Popis

V této části bude oceněn zemní sklep, který je u RD č.p. 50, jedná se o zděný objekt, byl postaven v roce 1980, výměra je 2,80 x 2,70 x 2,40 = 18,14m3.
Ocenění bude provedeno dle § 18 odst.1 – cena venkovních úprav se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17, případně příloze č. 15 a vynásobí se koeficienty K_5 – koeficient polohový uvedený v příloze č. 20 tabulce 1.

Výpočet ceny zemní sklep		**CZ – CC 242**	
Koeficient změny staveb	Ki	-	3,607
Rok odhadu	S	Rok	2025
Rok pořízení	Z	Rok	1980
Stáří	S	Roků	45
Předpokládaná životnost	Z	Roků	60
Opotřebení	O	%	75
Výměra	L	M3	18,14
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m3	1 800,00
Koeficient polohový	K5	-	0,90
Základní cena upravená	ZCU =ZC*K5*Ki	Kč/m2	5 843,34
Výchozí cena	CN= ZCU * L	Kč	105 998,19
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100
Výchozí cena po zohlednění st. dokončení stavby		Kč	105 998,19
Opotřebení	75%	Kč	-79 498,64
Cena ke dni odhadu	**Zemní sklep**	**Kč**	**26 499,55**
Index trhu I_T		**I_T**	**1,060**
Index polohy I_P		**I_P**	**1,050**
Cena ke dni odhadu	**Zemní sklep**	**Kč**	**29 494,00**

Cena zemního sklepu dle § 18 dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:…….....… 29 494,00 Kč.

4.6 Skleník § 18

4.6.1 Popis

V této části bude oceněn skleník, který je v zahradě rodinného domu, jedná se o zděnou podezdívku s ocelovými rámy, byl vybudován v roce 2015, výměra je 3,10 x 2,20 = 6,82m2.
Ocenění bude provedeno dle § 18 odst.1 – cena venkovních úprav se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17, případně příloze č. 15 a vynásobí se koeficienty K_5 – koeficient polohový uvedený v příloze č. 20 tabulce 1.

Výpočet ceny skleníku		**CZ – CC 127113**	
Koeficient změny staveb	Ki	-	3,138
Rok odhadu	S	Rok	2025
Rok pořízení	Z	Rok	2015
Stáří	S	Roků	20

Předpokládaná životnost	Z	Roků	30
Opotřebení	O	%	66,66
Výměra	L	M2	6,82
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m2	2 050,00
Koeficient polohový	K5	-	0,90
Základní cena upravená	ZCU =ZC*K5*Ki	Kč/m2	5 789,61
Výchozí cena	CN= ZCU * L	Kč	39 485,14
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100
Výchozí cena po zohlednění st. dokončení stavby		Kč	39 485,14
Opotřebení	66,66%	Kč	-26 320,79
Cena ke dni odhadu	**Skleník**	**Kč**	**13 164,35**
Index trhu I_T		**I_T**	**1,060**
Index polohy I_P		**I_P**	**1,050**
Cena ke dni odhadu	**Skleník**	**Kč**	**14 651,92**

Cena skleníku dle § 18 dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:…….....… 14 651,92 Kč.

4.7 Studna § 19

4.7.1.Popis

U rodinného domu se nachází studna, která je vrtaná, byla vybudována v roce 1975, hloubka je 25m, voda je čerpána pomocí domácí vodárny-el. čerpadla. Studna bude oceněna dle § 19, kde základní cena upravená studny se určí podle vzorce: ZCU = ZC x K_5 x K_i

Kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč z metr hloubky

ZC – základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 v příloze č. 20 k této vyhlášce

K_i – koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce

4.7.2 Vstupní hodnoty

- rok odhadu 2025
- rok kolaudace užívání 1975
- stáří 50 roků
- předpokládaná životnost 100 roků

ZC studny dle přílohy č.16, tabulky č.1 činí: 2 380,-Kč

Koeficient polohový: ……. **K_5 = 0,90**

Koeficient změny cen stavby: …… **K_i = 3,481**

4.7.2 Výpočet ceny studny:

ZCU = ZC x K_5 x K_i

ZCU = 2 380 x 0,90 x 3,481 = …… **7 456,30 Kč**

Cena studny: ZCU x 25m = 7 456,30 x 25 =……..... 186 407,55 Kč

Cena el.čerpadla: = ……..... 12 840,00 Kč

Cena celkem: ……... 199 247,55 Kč

odpočet na opotřebení
stáří = 50 roků- opotřebení činí: 50/100 = 50%
O = 199 247,55 * 50/ 100 = …….. **99 623,77 Kč**

cena studny po odpočtu opotřebení
CČ = 199 247,55 - 99 623,77 = ……... **99 623,77 Kč**

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:
$CS = CS_N \times PP$
CS = 99 623,77 x 1,060 x 1,050 =……. **110 881,26 Kč**

Cena vrtané studny podle § 19, dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním zněním novely č. 370/2024 Sb. činí:…….....… 110 881,26 Kč.

4.8 Trvalé porosty § 47

U rodinného domu se nachází trvalé porosty, stáří dřevin stanovuje znalec odhadem.
Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy a okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 13, 14, 21, 35, 36 a 38, určí způsobem podle odstavců 3 až 5. Dle odst.2 – celková pokryvná plocha trvalých porostů, ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500m2 včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrchu pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je větší než 1 500m2, ocení se podle § 46. cena pokryvné plochy se určí jako součin její výměry a základní ceny upravené pozemku.
Dle odst. 5 – cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin oceňovaných podle odst.3 a okrasných rostlin oceňovaných podle odst.4, je součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích, oceňovaných podle § 4 odst.1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce, a koeficientu **0,065.** Naše pokryvná plocha bude započtena ve výši cca. 800m2.

Základní cena upravená stavebního pozemku činí: 2 020,10 Kč/m2:
Pokryvná plocha činí: 800 m2 * 2 020,10 = **1 616 080,00 Kč**

Výpočet :
Součin výměry pokryvné plochy * koeficient
1 616 080,00* 0,065 = **105 045,20 Kč**

Cena trvalých porostů oceněných podle § 47 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění novely č. 370/2024 Sb. činí:…….……...……. 105 045,20 Kč.

Rekapitulace zjištěné ceny nemovitostí na LV č. 41		
4.1	Stavební pozemky v k.ú. Čeperka	**2 175 647,70 Kč**
4.2	Rodinný dům č.p. 50 v obci Čeperka	**2 667 822,18 Kč**
4.3	Vedlejší stavba hospodářská budova	**167 480,21 Kč**
4.4	Vedlejší stavba přístřešek	**25 047,04 Kč**
4.5	Zemní sklep	**29 494,00 Kč**
4.6	Skleník	**14 651,92 Kč**
4.7	Studna	**110 881,26 Kč**
4.8	Trvalé porosty	**105 045,20 Kč**
Cena nemovitostí ke dni odhadu činí:		**5 296 069,51 Kč**

Zjištěná cena nemovitých věcí na LV č. 41 a to rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím – vedlejších staveb, venkovních úprav, studny, zemního sklepu, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1, trvalých porostů v k.ú. Čeperka v obci Čeperka, ke dni odhadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb., po zaokrouhlení dle § 50 činí:……..... 5 296 070,- Kč

Posudek II: Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí

5.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věcí, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snížená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu: CO = CČ * KP

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty

nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.
Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případné stavebně technického stavu nebo připravenosti.
Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

5.2. Výpočet podlahové plochy rodinného domu č.p. 50 v obci Čeperka:

Výpočet podlahové plochy 1NP :

zádveří …….	6,19 m2
chodba …….	5,92 m2
koupelna s WC ……	4,88 m2
spíž ……...	1,28 m2
pokoj ……	17,03 m2
pokoj …….	17,27 m2
kuchyně …….....	17,19 m2
obývací pokoj ……...	24,86 m2
**1 NP celkem: …… **	**94,62 m2**

Podlahová plocha domu bude použita dle výpočtu a činí: 94,62 m2.

5.3. Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 50 v obci Čeperka

V této části bude provedena srovnávací metoda obdobných rodinných domů v obci a okolních obcí do 10km, dle realitních prodejů. Pro objektivní posouzení bude upravena koeficienty z důvodu výměry pozemku a příslušenství staveb a lokalitě, kde se nemovitosti nacházejí, obdobné užitné plochy. Užitná plocha domu činí po výpočtu **94,62m2,** celková výměra pozemků činí: **1 077 m2.**

Vysvětlivky:
LN – lokalita nemovitosti
UP- užitná plocha v m2
P- výměra pozemku v m2
PC- požadovaná cena v Kč
JC- jednotková cena v Kč/m2
K1 – redukce pramene ceny
K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
K3 – velikost objektu užitná plocha
K4 – provedení a vybavení
K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
K6 – vliv pozemku
K7 – úvaha zpracovatele ocenění
KC – koeficient celkem
UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Staré Hradiště	85	753	7990000	94000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	1,03	1,00	**0,84**	78 960,00
Hrádek	90	3005	10850000	120555,55	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,80	1,00	**0,65**	78 361,11
Dolany	95	1948	9990000	105157,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,81**	85 177,89
Němčice	96	380	9490000	98854,17	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,07	1,00	**0,87**	86 003,13
Průměrná cena – Kč/m2													**82 125,53**
Podlahová –užitná plocha v m2													**94,62**
Porovnávací hodnota v Kč													**7 770 717,65**

Porovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 41 a to rodinného domu č.p. 50, včetně příslušenství- vedlejších staveb, venkovních úprav, studny, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1, trvalých porostů v k.ú. Čeperka v obci Čeperka, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitosti je stanovena průměrem a po zaokrouhlení činí:……...… 7 770 720,-Kč

Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

6.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 41 – rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím, vedlejších staveb, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka.
Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 370/2024 Sb. porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

6.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 41 – RD č.p. 50 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Čeperka celkem činí:

Cena časová činí: ……..…. 5 269 070,- Kč

6.1.2) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 41 – RD č.p.50 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Čeperka celkem činí:

Porovnávací ocenění činí:…….… 7 770 720,- Kč

6.2) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 41

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 41 – rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím – vedlejší stavby, venkovních úprav, studny, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka:
Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 41 v obci Čeperka, která ke dni ocenění činí ve výši: ……. 7 770 000- Kč.

Slovy: Sedmmiliónusedmsetsedmdesáttisíckorunčeských

6.3. Rekapitulace ocenění

V této části bude provedena rekapitulace ocenění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 41 v obci Čeperka v k.ú. Čeperka, včetně podání k danému zadání, které bylo uvedeno v usnesení o ustanovení znalce ze dne 20.08.2025.

a). Ocenit nemovité věci uvedené ve výroku I. a jejich příslušenství.
b). Určit příslušenství nemovitých věcí uvedených ve výroku I. tohoto usnesení.
c). Zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi a to zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu , přičemž též jednotlivě uvede o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemného či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnku nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy byly.
d). Vyjádřit, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věcí) přiměřenou nájemnému či pachtovnému v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil.

K bodu a) – Ocenění nemovitých věcí na LV č. 41 v obci a k.ú. Čeperka, se všemi součástmi a příslušenstvím, reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou, byla stanovena dle platného cenového předpisu a dále byl proveden porovnávací způsob ocenění pro stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 41- rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím- vedlejších staveb, venkovních úprav, studny, stavebních pozemků st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka, byla stanovena ve výši: 7 770 000,- Kč (slovy: sedm miliónu sedm set sedmdesát tisíc korun českých), jedná se o cenu, která reálně vystihuje aktuální prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí v místě a čase, která je bez závad.

K bodu b) – Určit příslušenství nemovitých věcí uvedených ve výroku I. tohoto usnesení- jako příslušenství byly oceněny vedlejší stavby – hospodářská budova, přístřešek, zemní sklep, skleník, studna a trvalé porosty, které tvoří příslušenství k oceněnému RD č.p. 50.

K bodu c). Zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi a to zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu , přičemž též jednotlivě uvede o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemného či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnku nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy byly.
Naše nemovitá věc je zatížena věcným břemenem vedení kanalizace vedlejšího řádu k podtlakové šachtě a podtlakové šachty na části pozemku a věcné břemeno chůze a jízdy k provádění údržby a oprav vybudované kanalizace, povinnost k st.parc.č. 48 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 30.09.2009. Toto věcné břemeno zajišťuje šplaškovou kanalizaci do veřejné kanalizace a neovlivňuje obvyklou cenu oceňované nemovité věci. Nemovitá věc není pronajata ani na nemovité věci není pachtovní či předkupní právo.
Na nemovité věci vázne zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank a.s. dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 30.06.2016, dále zástavní právo smluvní pro Fox DCA s.r.o. dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 06.01.2025. Dále byla zahájena exekuce a bylo vydáno vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce ze dne 17.06.2025 a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 17.06.2025.

K bodu d) Vyjádřit, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věcí) přiměřenou nájemnému či pachtovnému v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil.
Vzhledem k tomu, že naše nemovitost není pronajata ani pachtována ne nebyla stanovena obvyklá cena nájmu či pachtu, věcné břemeno, které naši nemovitost zatěžuje se vztahuje k podtlakové šachtě, která zajišťuje podtlak splaškové kanalizace do veřejné kanalizace, je přiměřené a neovlivňuje obvyklou cenu nemovité věci.

7. ODŮVODNĚNÍ:

Pro zjištění obvyklé ceny ve znaleckém posudku byly použity metody dle platného cenového předpisu a porovnávací metoda, které jsou uvedeny výše. Použité metody dostatečně vystihují stanovení obvyklé ceny, která byla předmětem ocenění.

8. ZÁVĚR:

Znalec měl stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 41 a to rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 48 a parc.č. 57/1 v k.ú. Čeperka v obci Čeperka k datu ocenění 06.09.2025. Stanovená obvyklá cena je stanovena v místě a čase, jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc pořídit v daném místě a čase.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.
Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.
Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky č. 071589/2025 v evidenci znaleckých posudků.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 144/2025 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 23.09.2025

Ing. Jiří Lacina
Veřovice 388

Přílohy:

1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 41.

2 – Katastrální mapa.

3 – Usnesení.

4 – Smlouva o věcném břemeni

5 – Nabídkové ceny rodinných domů.

6 – Fotodokumentace.

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2025 04:59:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 192EX 332/25 pro Soudní exekutor Jakubovská Veronika, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka

Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 41

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Škreptáč Štefan a Škreptáčová Jitka, Nedbalova 50, 53345 Čeperka	400620/155 435826/051	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 48	581	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čeperka, č.p. 50, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48				
57/1	496	zahrada		zemědělský půdní fond

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 **Věcné břemeno vedení**

(umístění) kanalizace vedlejšího řadu k podtlakové šachtě a podtlakové šachty na části pozemku a věcné břemeno chůze a jízdy k provádění údržby a oprav vybudované kanalizace vše v rozsahu geom. pl. č. 759-53/2009

Oprávnění pro

Obec Čeperka, B. Němcové 1, 53345 Čeperka, RČ/IČO: 00273449

Povinnost k

Parcela: St. 48

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2009.**

V-9173/2009-606

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky do výše Kč 1.680.000,-, které budou vznikat do 20.1.2042 z Úvěrové smlouvy č. 602/05497/16/1/01

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 602/05497/16/2/01 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 08:48:49. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Pardubice**

V-10071/2016-606

Pořadí k **25.07.2016 08:48**

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2025 04:59:00*

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka

Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 41

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 602/05497/16/2/01 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 08:48:49. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-10071/2016-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 602/05497/16/2/01 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 08:48:49. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-10071/2016-606

o **Zákaz zcizení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele (souhlas udělen k převodu klientovi ze zástavní smlouvy) do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději uplynutím dne 20.1.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 602/05497/16/2/01 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 08:48:49. Zápis proveden dne 16.08.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-10071/2016-606

Pořadí k 25.07.2016 08:48

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 2.900.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky až do výše 7.250.000,- Kč vzniklé do 31.12.2035 v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru ze dne 6.1.2025

Oprávnění pro

Fox DCA s.r.o., Pod Hybšmankou 2339/19, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 22569375

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:46:07. Zápis proveden dne 29.01.2025.

V-126/2025-606

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 08:50:21. Zápis proveden dne 14.08.2025.

V-7954/2025-606

Pořadí k 06.01.2025 20:46

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po celou dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2025 04:59:00*

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka

Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 41

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Fox DCA s.r.o., Pod Hybšmankou 2339/19, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 22569375

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:46:07. Zápis proveden dne 29.01.2025.**

V-126/2025-606

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 08:50:21. Zápis proveden dne 14.08.2025.**

V-7954/2025-606

Pořadí k **06.01.2025 20:46**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325/41 Kutná Hora 284 01

Povinnost k

Škreptáč Štefan, Nedbalova 50, 53345 Čeperka, RČ/IČO: 400620/155

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -10 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 10:20:30. Zápis proveden dne 19.06.2025; uloženo na prac. Pardubice**

Z-3435/2025-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -13 ze dne 17.06.2025. Právní moc ke dni 29.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 10:22:15. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Pardubice**

Z-3436/2025-606

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -31 ze dne 30.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 17:01:00. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Pardubice**

Z-4351/2025-606

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325/41 Kutná Hora 284 01

Povinnost k

Škreptáčová Jitka, Nedbalova 50, 53345 Čeperka, RČ/IČO: 435826/051

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -10 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 10:20:30. Zápis proveden dne 19.06.2025; uloženo na prac. Pardubice**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2025 04:59:00*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574856 Čeperka**

Kat.území: **619558 Čeperka** List vlastnictví: **41**

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

Typ vztahu

Z-3435/2025-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 57/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -13 ze dne 17.06.2025. Právní moc ke dni 29.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 10:22:15. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Pardubice**

Z-3436/2025-606

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-332/2025 -31 ze dne 30.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 17:01:00. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Pardubice**

Z-4351/2025-606

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 508/1977 Kupní ze dne 31.5.1977.

POLVZ:95/1977 Z-2200095/1977-606

Pro: **Škreptáč Štefan a Škreptáčová Jitka, Nedbalova 50, 53345 Čeperka; společné jmění** *RČ/IČO:* **400620/155 435826/051**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
57/1	32110	496

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2025 09:06:40

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 https://cuzk.gov.cz/.

Příloha č. 2


Nerudova
Janáčkova
Smetanova
424/24
424/9
419/6
419/5
419/4
1653/1
1653/2
1653/3
1653/4
65/1
64/1
64/2
62/3
62/1
62/4
62/2
57/1
54/2
54/3
56
58
48
45
47
44
55/1
55/2
55/3
67/148
67/2
67/89
67/95
67/96
190/3
Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Katastrální pracoviště Pardubice
Okres
Pardubice
Obec
Čeperka
Kat. území
Čeperka
Mapový list č.
HRADEC KRÁLOVÉ 8-5/21
Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000
Podpis
Číslo
Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Stav k
27.08.2025 16:12:15
Vyhotovil
Veselá Milena
Dne
27.08.2025 16:12:24
Osvobozeno od správního poplatku

Příloha č. 3

Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská
Exekutorský úřad Kutná Hora
adresa: Česká 325, 284 01 Kutná Hora, Česká republika
tel.: 327 516 790 datová schránka: am3hpeq
e-mail: podatelna@exekutorkh.cz internetové stránky: www.exekutorkh.cz

č. j. 192 EX 332/25-43

Osoby, kterým se doručuje usnesení:
Fox DCA s.r.o., se sídlem Pod Hybšmankou 2339/19, Praha
(oprávněný)
1/ CUSTOM HOUSE s.r.o., se sídlem Rašovy č.p. 1, Turkovice;
2/ Simona Růžková Škreptáčová, bytem Rašovy č.p. 1, Turkovice;
3/ Štefan Škreptáč, bytem Nedbalova č.p. 50, Čeperka; 4/ Jitka Škreptáčová, bytem Nedbalova č.p. 50, Čeperka
(povinný)
Ing. Jiří Lacina, bytem Veřovice č.p. 388, Veřovice
(znalec)

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, se sídlem Česká č. p. 325/41, Kutná Hora, 284 01, pověřený k provedení exekuce pověřením vydaném Okresním soudem Pardubice ze dne 13. 06. 2025 č. j. 16 EXE 7304/2025-24, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného notářského zápisu JUDr. Monika Čírtková, notářka č. j. NZ 7/2025 ze dne 06. 01. 2025 (exekuční titul),

proti povinnému: 1/ CUSTOM HOUSE s.r.o., se sídlem Rašovy č.p. 1, Turkovice, PSČ: 535 01, IČ: 02571871;
2/ Simona Růžková Škreptáčová, bytem Rašovy č.p. 1, Turkovice, PSČ: 535 01, dat. nar.: 08. 10. 1972;
3/ Štefan Škreptáč, bytem Nedbalova č.p. 50, Čeperka, PSČ: 533 45, dat. nar.: 20. 06. 1940;
4/ Jitka Škreptáčová, bytem Nedbalova č.p. 50, Čeperka, PSČ: 533 45, dat. nar.: 26. 08. 1943

na návrh oprávněného: Fox DCA s.r.o., se sídlem Pod Hybšmankou 2339/19, Praha, PSČ: 150 00, IČ: 22569375

k vymožení povinnosti povinného zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši 2.667.938,81 Kč, úroky ve výši 2.819.555,47 Kč a povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného a soudnímu exekutorovi náklady exekuce, **rozhodl** v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**EŘ**“) ve spojení s ustanovením § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OSŘ**“) takto:

I. **Soudní exekutor ustanovuje** k určení obvyklé ceny všech nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného **znalce**: Ing. Jiří Lacina, bytem Veřovice č. p. 388, Veřovice, kterému ukládá, aby ocenil nemovitost, její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené, v majetku povinného 3/ Štefana Škreptáče, nar. 20. 06. 1940 a povinné 4/ Jitky Škreptáčové, nar. 26. 08. 1943 v SJ, a to:

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka
Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 41
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 48	581	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čeperka, č.p. 50, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48				
57/1	496	zahrada		zemědělský půdní fond

a podal o tomto znalecký posudek.

II. **Soudní exekutor ukládá znalci, aby ve lhůtě 30 kalendářních dní** od doručení tohoto usnesení

a) **ocenil nemovité věci uvedené ve výroku I. a jejich příslušenství**;

b) **určil příslušenství nemovitých věcí** uvedených ve výroku I. tohoto usnesení;

c) **zjistil věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemního či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnkem nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly;

d) **vyjádřil se, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil**.

III. Ustanovený znalec je povinen vypracovaný znalecký posudek doručit **v jednom vyhotovení v elektronické podobě** ve formátu PDF na nosiči dat, případně zaslaný na emailovou adresu exekutorského úřadu: podatelna@exekutorkh.cz, nebo do datové schránky. V případě podání odborného vyjádření je znalec povinen toto dodat soudnímu exekutorovi pouze v elektronické podobě.

IV. **Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná**, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným důvodem neprodleně exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě může exekutor navrhnout soudu opatření dle § 53 OSŘ tj. uložení pokuty až do výše 50.000,- Kč.

V. Pokud znalec při místním šetření shledá, že obvyklá **cena nemovitých věcí pravděpodobně nedosáhne ani částky rovnající se nákladům za vyhotovení znaleckého posudku, ukládá se znalci** podat o tomto neprodleně soudnímu exekutorovi namísto znaleckého posudku odborné vyjádření a **od vyhotovení znaleckého posudku upustit**.

VI. **Povinnému a dalším osobám**, které mají k nemovitým věcem nájemní, pachtovní nebo jiná obdobná práva **se ukládá**:

- **umožnit znalci prohlídku nemovitých věcí a jejich příslušenství** a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitých věcí, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek; neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci přístup;
- **umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv s nemovitými věcmi spojených**;
- **předložit znalci listiny** potřebné k ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv s nimi spojených, zejména nájemní

smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, výměnek, předkupní a jiná věcná práva, nájemní, popř. pachtovní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitým věcem;

- **zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol** nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci účastníkům řízení nebo k jejich zástupům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví skutečnosti, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výši 50.000,- Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitých věcí povinného přístup.

V Kutné Hoře dne 20. 08. 2025

Mgr. Veronika Jakubovská, v. r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Kutná Hora

Za správnost vyhotovení: Petra Tvrdíková
Pověřena soudním exekutorem

Tato listina může být vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb (ust. § 48 odst. 4 OSŘ). K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat. (ust. § 17b odst. 3 kancelářského řádu).

Digitálně podepsal: Mgr. Veronika Jakubovská
- soudní exekutor, Exekutorský úřad Kutná Hora
Datum: 20.8.2025 9:18:52

Příloha č. 4

Smlouva o zřízení věcného břemene

Obec Čeperka, B. Němcové 1, Čeperka,
zastoupená starostou obce Jaroslavem Bačinou,
IČO: 00273449
/dále jen oprávněný z věcného břemene/

a

Škreptáč Štefan, r.č. 400620/155, trvale bytem nábřeží Závodu míru 1886, Pardubice I, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Škreptáčová Jitka, r.č. 435826/051, trvale bytem Nedbalova 50, Čeperka, 533 45 Opatovice nad Labem
/dále jen povinný z věcného břemene/

uzavírají dle ustanovení § 151n – 151p OZ tuto smlouvu o zřízení věcného břemene:

I.

Škreptáč Štefan a Škreptáčová Jitka jsou na základě kupní smlouvy o převodu nemovitosti RI 508/1977 ze dne 31.5.1977- POLVZ: 95/1977, vlastníky pozemku st.p.č. 48- zastavěná plocha a nádvoří. Uvedený pozemek je zapsán na LV č. 41 pro obec a katastrální území Čeperka u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

II.

Oprávněný a povinný z věcného břemene zřizují touto smlouvou věcné břemeno vedení (umístění) kanalizace vedlejšího řadu k podtlakové šachtě a podtlakové šachty na části pozemku st.p.č. 48 v katastrálním území Čeperka a věcné břemeno chůze a jízdy po části pozemku st.p.č. 48 v katastrálním území Čeperka tak, jak je uvedený v čl. I. této smlouvy, a to v rozsahu dle geometrického plánu č. 759-53/2009 Ing. Miroslava Hložka ze dne 8.6.2009, č. 635/2009, který byl schválen Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště v Pardubicích dne 15.6.2009 pod č. 920/2009, který je nedílnou součástí této smlouvy.
Právo věcného břemene spočívá jednak ve zbudování vedlejšího řadu k podtlakové šachtě kanalizace a podtlakové šachty k pozemku- st.p.č. 48 a dále v právu přístupu a příjezdu na uvedený pozemek k provádění údržby a oprav vybudované kanalizace.
Uvedený vedlejší řad k podtlakové šachtě a podtlaková šachta jsou ve vlastnictví oprávněného z věcného břemene, který bude rovněž jejich provozovatelem.
Při opravě a údržbě kanalizačního zařízení bude oprávněný provádět práce pouze v nezbytném rozsahu a bude postupovat tak, aby nedošlo k poškození nemovitostí ani věcí movitých. Při skončení prací je oprávněný povinen uvést vše do původního stavu.

III.

Povinný z věcného břemene je povinen právo uvedené v čl. II. smlouvy trpět a oprávněný z věcného břemene – Obec Čeperka toto právo odpovídající věcnému břemeni přijímá.
Právo odpovídající věcnému břemeni přechází i na všechny další vlastníky pozemku- st.p.č. 48 zapsaném na LV č. 41.

IV.

Věcné břemeno uvedené v čl. II. se zřizuje bezplatně.
K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je potřebný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

V.

Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a dvě vyhotovení jsou určena pro Katastrální pracoviště v Pardubicích.
Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, že se na jejím obsahu dohodli svobodně, vážně a bez nátlaku.
Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Čeperce dne 30.9.2009

Oprávněný z věcného břemene

.....
Obec Čeperka

OBEC ČEPERKA
B.Němcové 1
533 45

Povinný z věcného břemene

.....
Škreptáč Štefan

.....
Škreptáčová Jitka

Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích
Katastrální pracoviště Pardubice

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č.j.) V-9173/2009-6
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 12. 10. 2009
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 5. 10. 2009

Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Pardubice 7

JUDr. Jiří Koblížek
pověřený zaměstnanec
Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj
se sídlem v Pardubicích

12. 10. 2009

Příloha č. 5



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 753 m²
Staré Hradiště - Brozany

7 990 000 Kč

C Úsporná

Místo balkonu zahrada, místo sousedů nad hlavou jen obloha... Chcete si užívat pohodlí vlastního domu a přitom být za 10 minut v centru města? Přestěhujte se do Brozan – čeká tu na vás útulný cihlový dům s praktickými rozměry za cenu bytu.

Patrový dům má dispozici 3+1 a k tomu půdu na uložení věcí. V přízemí je obývací pokoj, kuchyně a toaleta. Po dřevěném schodišti vystoupáte do patra se dvěma pokoji a koupelnou s vanou a WC.

Dům má kompaktní výměru 85 m2, takže úklidem nestrávíte půl dne. Každý člen rodiny tu ale bude mít své soukromí – děti si úkoly napíšou ve velkém pokoji a vy si zatím odpočinete v obýváku u praskajících kamen.

Na zahradě o velikosti 753 m2 můžete zahradničit, opalovat se nebo obdivovat výhledy do zeleně z terasy – když ostříháte plot, máte k absolutní pohodě navíc Kuňku jak na dlani. A až vás to doma omrzí, stačí vzít brusle nebo sednout na kolo a vyjet do přírody.

Vyřešené je i parkování. U domu je dlážděné parkovací stání, takže nebudete stát na ulici.

Brozany jsou malá, ale živá obec s kompletní občanskou vybaveností. Mateřská školka, obchod, hospoda, dvě dětská hřiště nebo bezobalový obchod – to vše budete mít po ruce. Do Pardubic vás odveze

Prodejce



Adam Růžička
www.rasreality.cz
+420 602 821 028
info@adamruzickareality.cz

RAŠ s.r.o.
www.rasreality.cz

Odkaz na inzerát:



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 3005 m²
Srch - Hrádek

10 850 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Hledáte stylový rodinný dům s historií a vizuálem chalupy? Hledáte chalupu s velkým pozemkem a klidnou lokalitou v blízkosti Pardubic? Nebo jen investiční příležitost zajímavě řešené nemovitosti? Pokud ano, tak tato nabídka prodeje domu s obytnou plochou 90 m2 a celkovým pozemkem 3005 m2 v obci Hrádek – Srch je právě pro Vás.

Jedná se o dům, který je využívám jako chalupa a najdeme zde 4 obytné místnosti s celkovou plochou 90 m2. Historie nemovitosti sahá více než 100 let zpět a nachází se ve velmi zachovalém stavu s dobovými prvky. Interiér na Vás dýchne svojí autentičností historie nejen nábytkem, krbovými a kachlovými kamny, ale celkově stylovým dojmem.
Pro vaši relaxaci je v chalupě i sauna s odpočinkovou místností a krbem.

Dispozice: vstupní chodba, pokoj s krbem, pokoj/kuchyň s kachlovými kamny, ložnice, špajz/tech. místnost, chodba, koupelna se sprchou, WC, sauna a pokoj pro relaxaci.

Na obytnou část navazuje zázemí: garáž, sklad, dílna a v přístavku garáž a sklad

Přípojky: obecní vodovod, vlastní studna, obecní kanalizace, elektřina 220/380V a plyn. Vytápění plynové vafky a krbová kamna, ohřev vody přes bojler.

Prodejce



Jiří Vašata
www.rkevropa.cz/pvproperty
+420 724 806 101
jiri.vasata@rkevropa.cz

EVROPA realitní kancelář PV PROPERTY
★★★★★ 5/5 (22)
www.rkevropa.cz/pvproperty

Odkaz na inzerát:



Prodej rodinného domu 95 m², pozemek 1948 m²
Dolany

9 990 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji starší rodinný dům v klidné obci Dolany, jen 10 minut od Pardubic. Tento jednopodlažní dům s užitnou plochou 82 m² je ideální pro rodiny hledající klidné bydlení s možností využití velkorysého pozemku o rozloze 1948 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě a po částečné renovaci nabízí moderní koupelnu, nová okna a podlahy. Dispozice zahrnuje spojovací chodbu, ložnici, obývací pokoj s kuchyňským koutem a dva další pokoje. Možnost půdní vestavby poskytuje další potenciál. Na pozemku se nachází vzrostlé stromy, keře a okrasné trávy, kůlna a prostor pro zahradní techniku. Parkování je možné přímo na oploceném pozemku. Nechte se okouzlit tímto domem v malebné lokalitě!

Prodejce



Študlar Vít
www.mmreality.cz
+420 296 399 006
+420 731 404 040
info@mmreality.cz

M&M Reality
3.5/5 (1653)
www.mmreality.cz

Odkaz na inzerát:



Prodej rodinného domu 96 m², pozemek 380 m²
Němčice

9 490 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Ve výhradním zastoupení zprostředkujeme prodej rodinného domu v Němčicích. Dům se nachází v krajové části obce.

Dispozice: 4+kk, garáž, předzahrádka a zahrada s bazénem a pergolou.

1: NP: vstupní chodba, WC, obývací pokoj s východem na zahradu a kuchyňským koutem. V obývacím pokoji jsou krbová kamna bez výměníku. Kuchyně je dělaná na míru se značkovými vestavěnými spotřebiči a americkou lednicí.

2: NP: Tři samostatné neprůchozí pokoje a koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem.

Dům má ještě půdu, ta však neslouží k případné dostavbě dalších místností, ale primárně k uložení sezónních věcí.

Dům byl zkolaudován v roce 2009. Je ve velmi pěkném a udržovaném stavu, v případě potřeby ihned k nastěhování.

Disponuje podlahovou plochou 96 m2, garáž se pyšní výměrou 28 m2.
Pozemek před domem je velký 33 m2.
Zahrada o výměře 286 m2 skýtá dechberoucí pohled na Kunětickou horu, která je dominantou východočeského Polabí. Na zahradě je zapuštěný nevyhřívaný bazén, velký zahradní domek s pergolou

Prodejce



Petr Hamáček
www.realityhamacek.cz
+420 734 222 324
info@realityhamacek.cz

Petr Hamáček - Reality Hamáček
www.realityhamacek.cz

Odkaz na inzerát:

Příloha č. 6










