

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035540/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č.st. 49, parc.č. 90, součástí pozemku parc.č.st. 49 je stavba rodinného domu č.p. 17, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bořice u Hrochova Týnce, obci Bořice, okrese Chrudim, zapsáno na listu vlastnictví č. 45.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	396/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX9912/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	595 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.6.2025

Vyhotoveno: V Brně 20.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 45 pro k.ú. Bořice u Hrochova Týnce ze dne 22.4.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 20.6.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.6.2025 za přítomnosti znalce a povinné paní Galuškové. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 45, k.ú. Bořice u Hrochová Týnce vyhotoveno dne 22.4.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Bořice u Hrochová Týnce vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 20.6.2025 za účasti povinné paní Galuškové (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 20.6.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatel posudku a povinné paní Galuškové.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX9912/23 ze dne 25.4.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věci nemovitých zapsaných na LV č. 45 ze dne 22.4.2025 pro k.ú. Bořice u Hrochová Týnce vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Bořice, k.ú. Bořice u Hrochova Týnce
Adresa nemovité věci: Bořice 17, 538 62 Bořice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Bořice, v její okrajové zastavěné části, umístěný jihozápadním směrem od centrální části obce při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinném terénu s menší zahradou a s dvorem, kde se nachází drobná vedlejší stavba a zpevněná plocha sloužící k parkování. Rodinný dům je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, v docházkové vzdálenosti centrální část obce s Obecním úřadem, sportoviště a nedaleko zastávka autobusu a železniční stanice. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č.st. 49, parc.č. 90, součástí pozemku parc.č.st. 49 je stavba rodinného domu č.p. 17, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

994/8 Obec Bořice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 17:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s chybějící izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenocementová v části opadaná, sokl je upraven, vnitřní povrchy se předpokládají vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, vrata jsou dřevěná, podlahy pravděpodobně v podstandardním provedení, vytápění je ústřední na tuhá paliva, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do septiku, plyn (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), hygienické vybavení podstandardní (dle sdělení povinné v podstatě chybějící koupelna), ostatní vybavení: podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistiti jeho dispoziční uspořádání.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací s Katastru nemovitostí RUIÁN pochází rodinný dům z roku 1945, v průběhu životnosti

prošel pravděpodobně menšími úpravami, současný stavebně technický stav objektu je zhoršený (nefunkční izolace proti zemní vlhkosti, zastaralé vybavení) se zanedbanou běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 45. Pozemek parc.č.st. 49 je zastavěn rodinným domem č.p. 17 s dvorní částí, kde je umístěna hospodářská část domu a plocha pro parkování, vedle domu po pravé straně při čelním pohledu je umístěna menší zahrada na pozemku parc.č. 90. Pozemky jsou rovinaté přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobná vedlejší stavba:

Jedná se o zděnou vedlejší stavbu se sedlovou střechou navazující na rodinný dům, krov je dřevěný, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, dveře jsou dřevěné, okno jednoduché, podlaha je betonová, elektroinstalace. Stavebně technický stav je odpovídající stáří, údržba je zanedbaná.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
 ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 45 ze dne 22.4.2025 pro k.ú. Bořice u Hrochová Týnce v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno (podle listiny) s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc.č. 90, zástavní právo, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 45, příloha znaleckého posudku).

Věcné břemeno (podle listiny) s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc.č. 90 je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 45, tj. na zástavní právo, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	636,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Čankovice 8, okres Chrudim
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	cihla + smíšené zdivo
Pozemek:	165,00 m ²
Užitná plocha:	327,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00

Cena k 05/2024
2 050 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,59



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-4301/2024-603

Upravená cena
1 209 500 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Stíčany 32, okres Chrudim

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví

Dispozice: -

Typ stavby: cihla + smíšené zdivo

Pozemek: 557,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00

Cena k 09/2024
2 400 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,57



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-7229/2024-603

Upravená cena
1 368 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Dolní Bezděkov 61, okres Chrudim

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.NP/Podkroví

Dispozice: 6+1

Typ stavby: cihla + smíšené zdivo

Pozemek: 2 947,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,80
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00

Cena k 09/2024
2 400 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,62



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-6975/2024-603

Upravená cena
1 488 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Smetanova 20, Hrochův Týnec, okres Chrudim	
Popis:	podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	526,00 m ²	
Užitná plocha:	95,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,02	
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,98	
K3 Poloha - lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 06/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 500 000 Kč	0,55	1 925 000 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, KN, valuo.cz, V-4776/2024-603

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 209 500,- až 1 925 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 497 625,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 1 497 625,- Kč, po zaokrouhlení na 1 500 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 209 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 497 625 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 925 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	1 500 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 500 000,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 750 000,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 600 000,00
VB (podle listiny)	- 5 000,00
	= 595 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	595 000 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického = 10 000,- Kč

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Hodnota věcného břemene činí**= 5 000,- Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 595 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 5 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**595 000 Kč****Věcné břemeno****5 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do okresního města

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- stavebně technický stav a stáří objektu
- minimální vybavenost v obci

Obvyklá cena**595 000 Kč**

slovy: Pět set devadesát pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení v klidné obci s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je minimální vybavenost v obci, stavebně technický stav, stáří objektu a omezenější pracovní příležitosti v místě. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 45 pro k.ú. Bořice u Hrochova Týnce ze dne 22.4.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 20.6.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č.st. 49, parc.č. 90, součástí pozemku parc.č.st. 49 je stavba rodinného domu č.p. 17, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bořice u Hrochova Týnce, obci Bořice, okrese Chrudim, zapsáno na listu vlastnictví č. 45, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Chrudim podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 20.6.2025 se zatížením věcným břemenem (podle listiny) po zaokrouhlení na 595.000,- Kč (slovy: pět set devadesát pět tisíc korun českých),

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č.st. 49, parc.č. 90, součástí pozemku parc.č.st. 49 je stavba rodinného domu č.p. 17, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bořice u Hrochova Týnce, obci Bořice, okrese Chrudim, zapsáno na listu vlastnictví č. 45, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Chrudim podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 20.6.2025 bez zatížení věcným břemenem (podle listiny) po zaokrouhlení na 600.000,- Kč (slovy: šest set tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitými věcmi spojené spočívající ve věcném břemeni (podle listiny) s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc.č. 90 činí 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena

595 000 Kč

slovy: Pět set devadesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

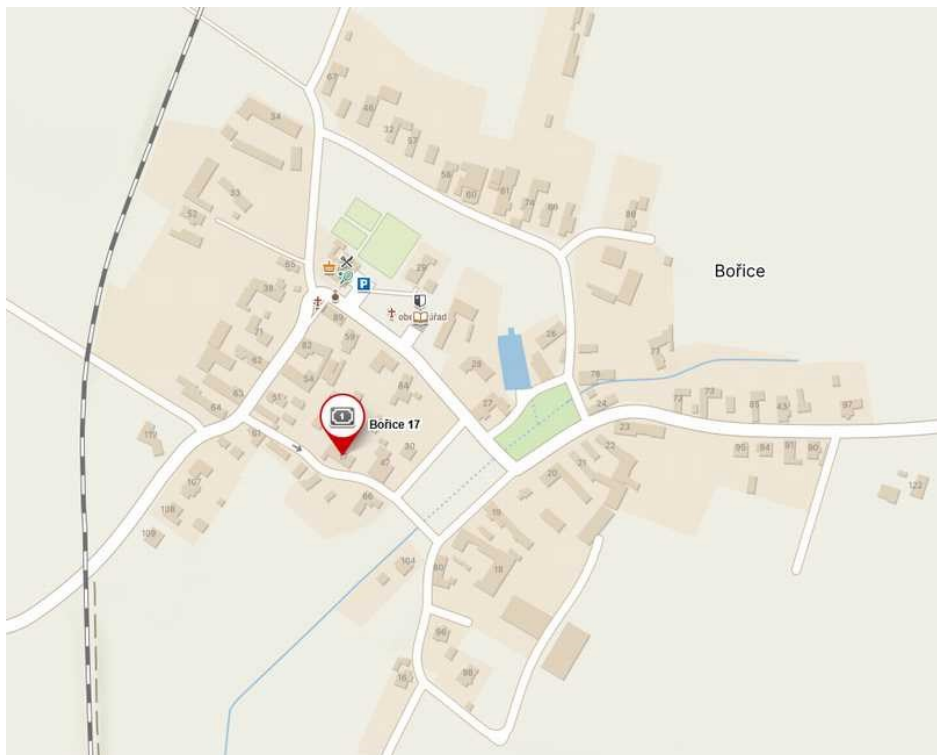
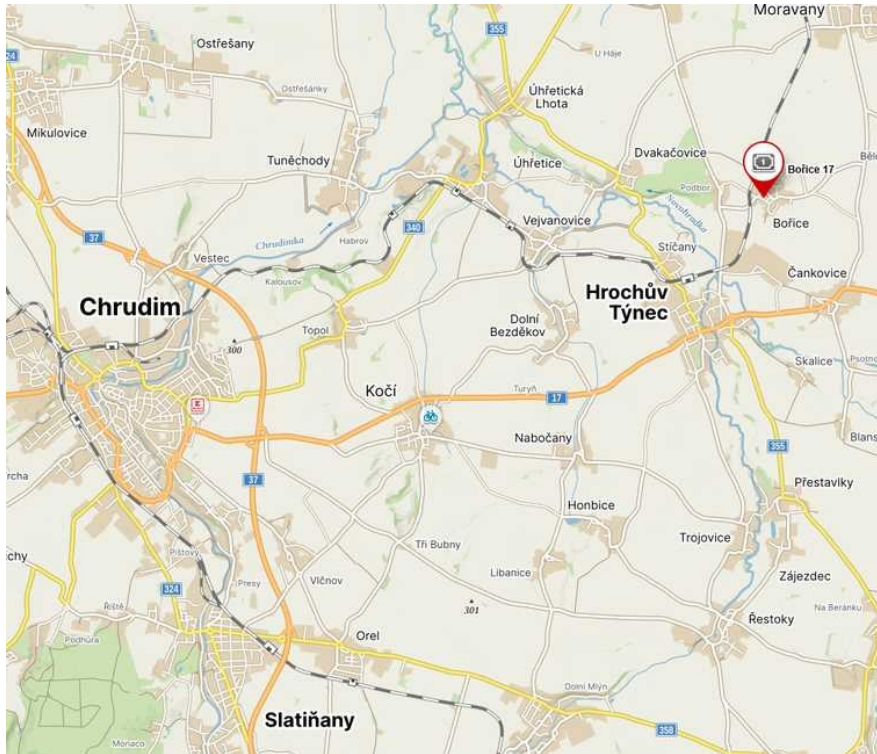
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	9

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Dvorní část RD



Drobná vedlejší stavba



Zahrada za domem parc.č. 90



Pohled na RD ze zadní strany



Pohled na RD z boční strany

LV č. 45

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 20:12:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 9912/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571229 Bořice
 Kat.území: 608190 Bořice u Hrochova Týnce List vlastnictví: 45
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Galušková Leona, č.p. 17, 53862 Bořice		1/2
Louvar Tomáš, č.p. 17, 53862 Bořice		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	49	386	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bořice, č.p. 17, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 49					
	90	250	zahrad		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 6300/697296-01/19/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy, a to:

- dluhy na splacení jistiny ve výši 1.120.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.10.2080,
- veškeré dluhy dle čl. II písm. B zástavní smlouvy vzniklé do 15.10.2080 do výše 1.344.000,- Kč.

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
 Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 90

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/697296-01/19/01-002/00/R ze dne 30.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 16:32:55. Zápis proveden dne 03.01.2020; uloženo na prac. Chrudim

V-10198/2019-603

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 13:33:45. Zápis proveden dne 05.04.2024.

V-2072/2024-603

Pořadí k 09.12.2019 16:32

Související zápisy

Podzástavní právo

vzniklé na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávce a podzástavního práva 2019-0076/536 k zajištění peněžitého dluhu vzniklého na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o úvěru 2019-0076 (jistina úvěru do výše 30.000.000,- Kč, úroky, úroky z prodlení, transakční náklady, náklady spojené s vymáháním dluhu, smluvní pokuta, náhrada škody či bezdůvodné obohacení, dluh vzniklý z odstoupení od smlouvy, poplatky dle sazebníku pokud vzniknou v době ode dne uzavření podzástavní smlouvy a nepřekročí částku ve výši 60.000.000,- Kč)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 20:12:00

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571229 Bořice
Kat.území: 608190 Bořice u Hrochova Týnce List vlastnictví: 45
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Galušková Leona, č.p. 17, 53862 Bořice, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1571/24-10 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 23:00:01. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac. Praha

Z-60215/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/2

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 90

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX-1571/2024 -32 (28 EXE 946/2024 - 9) ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 23:00:00. Zápis proveden dne 03.01.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-10111/2024-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX-1571/2024 -55 (28 EXE 946/2024 - 9). Právní moc ke dni 05.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 20:00:05. Zápis proveden dne 11.03.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-1645/2025-603

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Galušková Leona, č.p. 17, 53862 Bořice, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-1610/2025 -10 ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 13:09:41. Zápis proveden dne 19.03.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-1161/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/2

Povinnost k

Parcela: St. 49, Parcela: 90

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-1610/2025 -18 (27 EXE 201/2025-9) ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 18:02:01. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-1848/2025-603

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 12:39:09. Zápis proveden dne 29.01.2020.

V-51/2020-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 7



Dodejka

R Doporučené
Recommended
Česká pošta

RR 11014755 5 CZ

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne
 dne hodín minut.
 Protože adresát nebyl zastihán, byla zásilka uložena v přepravě k výzvodnímu dni
 a adresátu nyní zanechána v
 aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele
 razítko
 Uložení zásilka byla vyžadována
 dne hodín minut.
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve lhůtě 10 dnů, byla odeslána do středním určené schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka)
 dne
 Jméno a příjmení vyžadující osoby
 doručovatele

Adresát: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 134 Ex 9912 / 23
 Adresát: LEONA ČALUŠKOVÁ
 BOŘICE 17
 538 62

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

28.04.25 231 343
EK, DR, UK, DE
RR11
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC CEE

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránky)
 a tím dodána dne.....
 Jméno a příjmení doručovatele
 razítko
 podpis doručovatele

Adresát nezasílen-oznámeno 29.
 Konec účasti doty 12.5.17

ZPĚT
 Česká pošta
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO NE

815927461000854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

327 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 8, 53862 Čankovice



Detail nabídky

#1461852



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	327 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.963339221252, 15.936006480533
Plocha pozemku:	165 m ²	Zadáno v:	30.05.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-4301/2024-603

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 2kk se zahradou o výměře 165 m². Dům se nachází v obci Čankovice. Velmi dobrá dostupnost v těsné blízkosti obec Chrást, Chrudim 10 minut autem. V domě proběhla rekonstrukce, nová plastová okna (trojsklo), plovoucí podlahy, nová kanalizace, částečné rozvody elektřiny, nové odpady. Tento dům nabízí i zvětšení obytných prostorů. Vytápění zajištěno kamny, wafkami a elektrickými radiátory. Nízké náklady na bydlení. Dispozice domu: Vstupní chodba, kuchyň s technickou místností, WC a sprchový kout, ložnice a prostorný obývací pokoj. Ihned k bydlení. Zverme Vás na prohlídku. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N103892.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

327 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 8, 53862 Čankovice



Detail nabídky

#1461852

Cenová historie 15.02.2024 - 16.04.2024 (61 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.05.2024	od 2 do 2,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.05.2024 (po 43 d.)	2 050 000 Kč Číslo řízení: V-4301/2024-603	-150 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	16.04.2024 (po 36 d.)	2 200 000 Kč	
Zdraženo	11.03.2024 (po 25 d.)	2 200 000 Kč za nemovitost	+200 001 Kč (10%)
+ Vytvoření inzerátu	15.02.2024	1 999 999 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Stičany 32, 53862 Hrochův Týnec



Detail nabídky

#1102533



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	120 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.968400815296, 15.906196188199
Plocha pozemku:	557 m ²	Zadáno v:	23.09.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-7229/2024-603

Popis nemovitosti

Nabízím k prodeji nebo výměně za menší byt v Pardubicích starší, samostatně stojící rodinný dům se zastřešeným bazénem a saunou, na pozemku o celkové ploše 557m² v Hrochově Týnci - Stičanech. Dům byl užíván jako chalupa, je napojen na inženýrské sítě a po menších úpravách je vhodný k trvalému bydlení. Bližší informace vám rád sdělím na telefoním čísle 724281355



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Stičany 32, 53862 Hrochův Týnec



Detail nabídky

#1102533

Cenová historie 07.06.2022 - 01.07.2024 (754 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	23.09.2024	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	23.09.2024 (po 83 d.)	2 400 000 Kč Číslo řízení: V-7229/2024-603	+2 Kč (0%)
+ Stažení inzerátu	01.07.2024 (po 3 d.)	2 399 998 Kč	
Zlevněno	28.06.2024 (po 14 d.)	2 399 998 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-1 Kč (-0%)
Zlevněno	14.06.2024 (po 56 d.)	2 399 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-50 000 Kč (-2%)
Zlevněno	19.04.2024 (po 21 d.)	2 449 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-50 000 Kč (-2%)
Zlevněno	29.03.2024 (po 35 d.)	2 499 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-4%)
Zlevněno	23.02.2024 (po 49 d.)	2 599 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-4%)
Zlevněno	05.01.2024 (po 49 d.)	2 699 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-4%)
Zdraženo	17.11.2023 (po 49 d.)	2 799 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	+1 Kč (0%)
Zlevněno	29.09.2023 (po 56 d.)	2 799 998 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-200 000 Kč (-7%)
Zlevněno	04.08.2023 (po 21 d.)	2 999 998 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-1 Kč (-0%)
Zdraženo	14.07.2023 (po 168 d.)	2 999 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	+100 000 Kč (3%)
Zlevněno	27.01.2023 (po 14 d.)	2 899 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-99 999 Kč (-3%)
Zdraženo	13.01.2023 (po 21 d.)	2 999 998 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	+1 Kč (0%)
Zlevněno	23.12.2022 (po 14 d.)	2 999 997 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-1 Kč (-0%)
Zlevněno	09.12.2022 (po 77 d.)	2 999 998 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-1 Kč (-0%)



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Stičany 32, 53862 Hrochův Týnec



Detail nabídky

#1102533

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Zlevněno	23.09.2022 (po 27 d.)	2 999 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-3%)
Zlevněno	27.08.2022 (po 22 d.)	3 099 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-3%)
Zlevněno	05.08.2022 (po 7 d.)	3 199 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-3%)
Zlevněno	29.07.2022 (po 7 d.)	3 299 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-33 334 Kč (-1%)
Zlevněno	22.07.2022 (po 12 d.)	3 333 333 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-66 666 Kč (-2%)
Zlevněno	10.07.2022 (po 13 d.)	3 399 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-100 000 Kč (-3%)
Zlevněno	27.06.2022 (po 10 d.)	3 499 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-200 000 Kč (-5%)
Zlevněno	17.06.2022 (po 10 d.)	3 699 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	-300 000 Kč (-8%)
+ Vytvoření inzerátu	07.06.2022	3 999 999 Kč za nemovitost (k jednání); k jednání	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 61, 53862 Dolní Bezděkov



Detail nabídky

#1147469

**Typ nemovitosti:** dům**Podlahová plocha:** 140 m²**Dispozice:****Plocha pozemku:** 2947 m²**Celkem podlaží:****Příslušenství:** zahrada**Plocha zahrady:** 2807 m²**Stav:** před rekonstrukcí**GPS:** 49.960308684804,
15.883805936185**Zadáno v:** 13.09.2024**Číslo vkladu:** V-6975/2024-603

Popis nemovitosti

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi rodinný dům 6+1 o užitné ploše 140 m², který se nachází na pozemku o celkové výměře 2 947 m² v obci Dolní Bezděkov. Rodinný dům se skládá ze vstupní chodby, koupelny s vanou, samostatného WC, tří místností v přízemí a tří místností v patře. Z jedné místnosti v patře lze vstoupit na menší terasu. Z přízemí lze vstoupit na schodiště vedoucí do sklepa. Okna jsou plastová, dům je napojen na plyn, vodu a elektřinu, obecní kanalizace bude realizována na podzim /2024. Vedle domu se nachází dvougaráž s dílnou. Na rozlehlé zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy, část zahrady lze odprodat. Dům je vhodný k rekonstrukci. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve 3 km vzdáleném Hrochové Týnci. Chrudim je vzdálená 6 km, Pardubice 11 km. Prohlídky jsou možné kdykoliv po předchozí telefonické domluvě

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 61, 53862 Dolní Bezděkov



Detail nabídky

#1147469

Cenová historie 20.09.2022 - 23.08.2024 (702 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.09.2024	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.09.2024 (po 20 d.)	2 400 000 Kč Číslo řízení: V-6975/2024-603	-1 100 000 Kč (-31%)
+ Stažení inzerátu	23.08.2024 (po 26 d.)	3 500 000 Kč	
Zlevněno	28.07.2024 (po 59 d.)	3 500 000 Kč za nemovitost (k jednání)	-400 000 Kč (-10%)
Zlevněno	30.05.2024 (po 31 d.)	3 900 000 Kč za nemovitost (k jednání)	-200 000 Kč (-5%)
Zlevněno	29.04.2024 (po 151 d.)	4 100 000 Kč za nemovitost (k jednání)	-250 000 Kč (-6%)
Zlevněno	30.11.2023 (po 298 d.)	4 350 000 Kč za nemovitost (k jednání)	-500 000 Kč (-10%)
Zlevněno	05.02.2023 (po 138 d.)	4 850 000 Kč za nemovitost	-350 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	20.09.2022	5 200 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Srovnatelné objekty

Prodej domu

95 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Smetanova 20, 53862 Hrochův Týnec



Detail nabídky

#1462958



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	95 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.960017064527, 15.911993345539
Plocha pozemku:	526 m ²	Zadáno v:	17.06.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-4776/2024-603

Popis nemovitosti

Hledáte svůj nový domov v rodinném domě s možností bydlení a podnikání na dobrém strategickém místě a oceníte možnost se ihned nastěhovat a bydlet? Nebo hledáte pro svoji firmu možnost vlastního ubytování pro zaměstnance a v takovém objektu mít ještě sklad nářadí nebo materiálů? Pokud jste odpověděli alespoň jednou ano, pak je tato nabídka prodeje rodinného domu, který propojuje možnost bydlení i podnikání, skvělou příležitostí právě pro vás. Nabízený dům a nebytové prostory mají dvě části. Stávající obývanou a druhou navazující k opravě. Stávající obytná je o dispozici 3+1, za kuchyní má nyní nevytápěný sklad, o který je možné obytnou část rozšířit a získat tak nenáročnou rekonstrukcí další místnost. Vytápění v domě je zajištěno ústředním topením plynovým kotlem nebo krbovými kamny s výměníkem. Krbová kamna v obývacím pokoji jistě navodí skvělou atmosféru v zimních měsících a přinesou příjemné teplo do celého domu. Obytná část je vybavena klimatizací v obývacím pokoji. Zdrojem teplé užitkové vody je plynový ohřívač vody nebo zásobník vody s ohřevem od kamen. Okna v obývacím pokoji a ložnici jsou nedávno vyměněna za nová, plastová. Dům je v dobrém stavu a připraven k nastěhování. Vstup do obytné části domu je zakrytý přístřeškem, pod kterým je možné pohodlně parkovat auto, sušit prádlo nebo posedět u grilu s přáteli i za zhoršeného počasí. Druhá, zadní dvoupatrová část objektu, navazující na dům, vyžaduje pro nové využití opravu. Celková rozloha pozemku je 526 m². V Hrochově Týnci je dobrá občanská vybavenost, mateřská škola, základní škola, lékárni pro děti i dospělé, sportoviště a zájmové spolky. Dopravní spojení autobusem nebo vlakem je velmi dobré. Autem je to do nedaleké Chrudimi 7. minut, stejně jako na nově otevřenou dálnici D35. Ano, tato možnost koupě dostupného bydlení je připravena se představit při osobní prohlídce, proto si ji neváhejte domluvit, těšíme se na viděnou.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Prodej domu

95 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Smetanova 20, 53862 Hrochův Týnec



Detail nabídky

#1462958

Cenová historie 19.02.2024 - 24.04.2024 (64 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.06.2024	od 3,4 do 3,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.06.2024 (po 53 d.)	3 500 000 Kč Číslo řízení: V-4776/2024-603	-100 000 Kč (-3%)
+ Stažení inzerátu	24.04.2024 (po 65 d.)	3 600 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	19.02.2024	3 600 000 Kč za nemovitost; včetně právního servisu	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 18.06.2025

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 64/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035540/2025.

V Brně 20.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.3.