

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 63/18

o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 861/15, 861/16, 861/17, 861/18, 861/19, 861/20, 861/21, 1130, zapsaných na LV 547, katastrální území Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 4651/13-47

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.04.2018 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 17.04.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 861/15, 861/16, 861/17, 861/18, 861/19, 861/20, 861/21, 1130, zapsaných na LV 547, katastrální území Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Miroslavská
533 74 Horní Jelení
LV: 547
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Horní Jelení
Katastrální území: Horní Jelení
Počet obyvatel: 2 031

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 570,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{659,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.04.2018 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 05.04.2018, LV číslo 547, k.ú. Horní Jelení
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí

- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu obce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Bartlová Jaroslava, Kolářského 332, 53374 Horní Jelení	1/2
Dostál Václav Ing., Kolářského 271, 53374 Horní Jelení	1/4
Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov	1/4

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Šulcová Hana

Zahájení exekuce - Šulcová Hana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází za zástavou rodinných domů č.p. 180 až 699 v ulici Miroslavská. Jedná se o rovinaté pozemky, které jsou užívány v jednotném funkčním celku s pozemky za jednotlivými rodinnými domy. Na pozemcích se nachází také stavby, zpevněné plochy a oplocení vlastníků rodinných domů. Příjezd je přes pozemky u rodinných domů. Podle územního plánu jsou pozemky určeny jako BI - plocha bydlení individuální.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulacím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějšních rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,651}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,861}$$

1. Pozemky

Pozemky jsou rovinné.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,870}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemky jsou úzké.	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou rovinné.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,960 * 0,870 = 0,827

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	659,-	0,827		544,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	861/15	43	544,99	23 434,57
§ 4 odst. 1	orná půda	861/16	57	544,99	31 064,43
§ 4 odst. 1	orná půda	861/17	51	544,99	27 794,49
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	861/18	48	544,99	26 159,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	861/19	68	544,99	37 059,32
§ 4 odst. 1	orná půda	861/20	66	544,99	35 969,34
§ 4 odst. 1	orná půda	861/21	70	544,99	38 149,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1130	51	544,99	27 794,49
Stavební pozemky - celkem			454		247 425,46

Pozemky - zjištěná cena = 247 425,46 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

247 425,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

247 425,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

247 430,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetsedmtisícčtyřistatřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej stavebního pozemku 12 000 m² Horní Jelení, okres Pardubice

2 600 000 Kč (217 Kč za m²)

Prodej pozemku v okrajové části města Horní Jelení. Pozemek má plochu cca 12000 m² a polovina je v územním plánu schválena pro stavbu rodinných domů. Sítě jsou v dosahu. Bude vybudována i příjezdová cesta. Krásný výhled na Orlické hory a lesy. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Celková cena: 2 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 217 Kč

Poznámka k ceně: cena je včetně právních služeb, bez daně z nabytí nemovitostí

ID zakázky: 624177

Aktualizace: Včera

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 12000 m²

Doprava: Silnice

Komunikace: Neupravená

2. Prodej stavebního pozemku 4 470 m² Horní Jelení, okres Pardubice

1 162 200 Kč (260 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku, v okrajové části města Horní Jelení. Pozemek o výměře cca 4470 m² je nedaleko lesa, v klidném místě. Inženýrské sítě jsou v komunikaci, nedaleko pozemku.

Celková cena: 1 162 200 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 260 Kč

ID zakázky: 596171

Aktualizace: Včera

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 4470 m²

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 120V

Doprava: Silnice

3. Prodej stavebního pozemku 8 800 m² Horní Jelení, okres Pardubice

2 816 000 Kč (320 Kč za m²)

Prodej pozemku v katastru obce Horní Jelení. Výměra parcely je cca 8790 m². Inženýrské sítě jsou nedaleko. Územním plánem je zde schválena stavba rodinných domů. V obci je dobrá občanská vybavenost. Pozemek je na okraji obce, blízko lesa.

Celková cena: 2 816 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 320 Kč

Poznámka k ceně: cena je včetně právních služeb, bez daně z nabytí nemovitostí

ID zakázky: 624173

Aktualizace: Včera

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 8800 m²

Odpad: Veřejná kanalizace

Doprava: Silnice

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí o výměře 454 m² ve výši cca 190-230,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Šulcová Hana

Zahájení exekuce - Šulcová Hana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

90 000,- Kč

z toho podíl id 1/4:

22 500,- Kč

slovy: Dvacetdvatisícipětset Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 17.04.2018

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 63/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 63/18.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek katastrální mapy	1
Informace z územního plánu obce	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2018 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 465113 pro Mgr. Richard Bednář
 Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574996 Horní Jelení
 Kat.území: 642983 Horní Jelení List vlastnictví: 547
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartlová Jaroslava, Kolářského 332, 53374 Horní Jelení	435220/058	1/2
Dostál Václav Ing., Kolářského 271, 53374 Horní Jelení	551214/2053	1/4
Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov	595508/0703	1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
861/15	43	zahrada		zemědělský půdní fond
861/16	57	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
861/17	51	orná půda		zemědělský půdní fond
861/18	48	ostatní plocha	neplodná půda	
861/19	68	ostatní plocha	neplodná půda	
861/20	66	orná půda		zemědělský půdní fond
861/21	70	orná půda		zemědělský půdní fond
1130	51	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávka s příslušenstvím a náklady soudního řízení ve výši 299,-- Kč
 ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4
 Vodafone Czech Republic a.s., Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
 náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, RČ/IČO: 595508/0703
 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Parcela: 1130	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/15	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/16	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/17	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/18	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/19	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/20	Z-16578/2013-606
Parcela: 861/21	Z-16578/2013-606

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-4651/2013 -9 ze dne 11.09.2013.

Z-16578/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 pro pohledávku ve výši 100,- Kč s příslušenstvím
 k podílu 1/4 z celku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2018 11:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574996 Horní Jelení
Kat.území: 642983 Horní Jelení List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
001, vykonává: Finanční úřad pro RČ/IČO: 595508/0703
Pardubický kraj, Boženy Němcové Parcela: 1130 Z-19318/2013-606
2625, Zelené Předměstí, 53002 Parcela: 861/15 Z-19318/2013-606
Pardubice Parcela: 861/16 Z-19318/2013-606
Parcela: 861/17 Z-19318/2013-606
Parcela: 861/18 Z-19318/2013-606
Parcela: 861/19 Z-19318/2013-606
Parcela: 861/20 Z-19318/2013-606
Parcela: 861/21 Z-19318/2013-606

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -1343536/2013 /2801-25200-607209 ze dne 29.10.2013.

Z-19318/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 30.664,15 Kč s přílušanstvím k podílu 1/4 z celku

Československá obchodní banka, a. Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
s., Radlická 333/150, Radlice, RČ/IČO: 595508/0703
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350 Parcela: 1130 V-5550/2014-606
Parcela: 861/15 V-5550/2014-606
Parcela: 861/16 V-5550/2014-606
Parcela: 861/17 V-5550/2014-606
Parcela: 861/18 V-5550/2014-606
Parcela: 861/19 V-5550/2014-606
Parcela: 861/20 V-5550/2014-606
Parcela: 861/21 V-5550/2014-606

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jeseník 081 EX-05616/2014 -032 ze dne 15.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2014. Zápis proveden dne 06.06.2014.

V-5550/2014-606

Pořadí k 15.05.2014 17:13

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávka ve výši 700,00 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
001, vykonává: Finanční úřad pro RČ/IČO: 595508/0703
Pardubický kraj, Boženy Němcové Parcela: 1130 V-9131/2017-606
2625, Zelené Předměstí, 53002 Parcela: 861/15 V-9131/2017-606
Pardubice Parcela: 861/16 V-9131/2017-606
Parcela: 861/17 V-9131/2017-606
Parcela: 861/18 V-9131/2017-606
Parcela: 861/19 V-9131/2017-606
Parcela: 861/20 V-9131/2017-606
Parcela: 861/21 V-9131/2017-606

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -1316450/2017 /2801-80541-607209 ze dne 04.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.07.2017. Zápis proveden dne 28.07.2017; uloženo na prac. Pardubice

V-9131/2017-606

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2018 11:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574996 Horní Jelení
Kat.území: 642983 Horní Jelení List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	861/19	Z-16585/2013-606
Parcela:	861/20	Z-16585/2013-606
Parcela:	861/21	Z-16585/2013-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-4651/2013 -10 ze dne 11.09.2013.

Z-16585/2013-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,
140 00 Praha 4

Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
RČ/IČO: 595508/0703

Z-29837/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 05616/14-014 k 25 EXE-738/2014 11 ze dne 12.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2014. Zápis proveden dne 20.05.2014; uloženo na prac. Praha

Z-29837/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spol. podílu 1/4

Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
RČ/IČO: 595508/0703

Parcela:	1130	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/15	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/16	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/17	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/18	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/19	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/20	Z-5164/2014-606
Parcela:	861/21	Z-5164/2014-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-05616/2014 -038 ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2014. Zápis proveden dne 25.06.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-5164/2014-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Šulcová Hana, třída Masarykova 239, 55001 Broumov,
RČ/IČO: 595508/0703

Z-31742/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 15276/17-9 ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.07.2017. Zápis proveden dne 11.07.2017; uloženo na prac. Praha

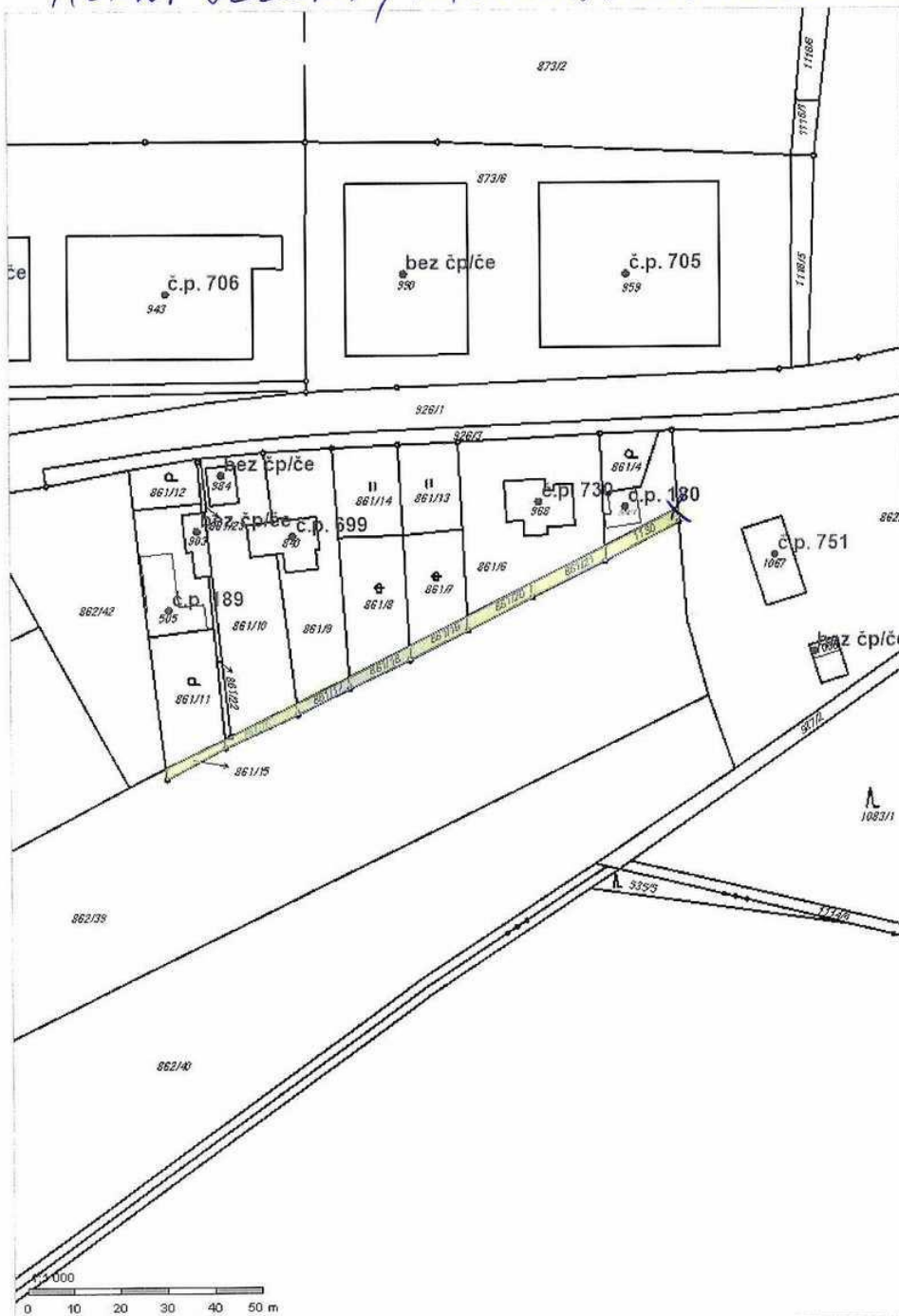
Z-31742/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 4

HORNÍ JELENÍ, MIROSLAVSKÁ ULICE LV 547



GPS 50° 02' 50" N
16° 04' 36" E

