

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PARDUBICE
9. května 215, Moravany, 533 72
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Tomáš Voborník

195 EX ... 1359/14 - 36
DOZOR - KC - US - DESKY
ULOŽENÍ 10/5

Číslo: - 4 - 05 - 2015

Hod.

Znalecký posudek číslo 180/8/2015

Průběh jednání:

Průběh jednání: o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem – pozemek parcela č. st. 1066 součástí je stavba č. p. 848, parcela č. 83/3 a parcela č. 83/5, vše v katastrálním území Svítkov, v obci Pardubice, v části obce Svítkov.



Objednatel :

Exekutorský úřad Pardubice
Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
se sídlem 9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku :

Stanovit ceny nemovitostí podle nyní platných
cenových předpisů a uvést jejich cenu obvyklou na
základě usnesení č. j.: 029 EX 1359/14-31

Oceněno ke dni :

10. 4. 2015

Posudek vypracovala :

Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Staré Jesenčany

Tento posudek obsahuje 14 stran textu a 7 stran příloh a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum vypracování : 12. 4. 2015

OBSAH:

A. NÁLEZ

B. POSUDEK

1. Ocenění dle platných cenových předpisů
2. Odhad obvyklé ceny nemovitosti

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Přílohy:

- Příloha 1 - Fotodokumentace ze dne 10. 4. 2015
- Příloha 2 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1621
- Příloha 3 - Kopie katastrální mapy
- Příloha 4 - Kopie mapy s umístěním oceňované nemovitosti

A. NÁLEZ

ÚKOL 2

Úkolem
závady
obvykle

k datu

Jmeno
Ing. P
vyhoto
ze dne
majetk
Pardu

PŘE

Před
Svitk

Polo
Jedr
zahr
kon
stře
Dle
Zas
Ob
Po

PO
Pr

A. NÁLEZ

ÚKOL ZNALCE

Úkolem znalce je ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené podle nyní platných cenových předpisů a uvést jejich obvyklou cenu s přihlédnutím k lokalitě a výši cen nemovitostí v daném regionu a to:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k nemovitým věcem – pozemku parc. č. st. 1066, jehož součástí je stavba č. p. 848 (bydlení), pozemek parc. č. 83/3, pozemek parc. č. 83/5, zapsáno na listu vlastnictví č. 1621 pro obec Pardubice, k. ú. Svítkov, okr. Pardubice,

k datu místního šetření, tj. k 10. 4. 2015, jako podklad v exekučním řízení.

Jmenování

Ing. Petra Kolářová, Staré Jesenčany 94, Staré Jesenčany, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Arnoštem Hofmanem, Exekutorský úřad Pardubice ze dne 19. 2. 2015 ustanovena znalcem za účelem ocenění dále uvedeného nemovitého majetku ve spoluvlastnictví povinného Václava Richtera, bytem Pernštýnské Náměstí 1, Pardubice (vlastní 1/6).

PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1621, k. ú. Svítkov, obec Pardubice :

- pozemek p. č. st. 1066 součástí stavba RD č. p. 848, parc. č. 83/3, parc. č. 83/5

Poloha a stručný popis

Jedná se o stavbu RD z 80. let, podsklepenou, se dvěma NP a šikmou stanovou střechou se zahradou v zastavěném území Svítkova, okolní zástavba RD, přístup po nebezpečné komunikaci, za domem východním směrem zeleň podél vodního toku Bylanka (zóna 3 – střední nebezpečí výskytu povodně/záplavy).

Dle obhlídky zvenčí chybí venkovní omítky, stav a údržba zanedbaná.

Zastavěná plocha: 110 m²

Obestavěný prostor: 816 m³

Pozemek celkem: 690 m²

PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady:

- Výpis z KN ke dni 11. 3. 2014, LV č. 1621 pro k. ú. Svítkov
- Dokumentace a listiny uložené na Magistrátu Pce – odbor stavební
- Šetření na internetu (nahlizenidokn.cuzk.cz, mapy.cz)
- Místní šetření ze dne 10. 4. 2015
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců a odhadců
- Mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška
- Usnesení o přibrání znalce č. j. 195 EX 1359/14-31
- Informace a sdělení získaná z místních RK, realitních novin, a internetového serveru

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Místní šetření bylo provedeno dne 10. 4. 2015. Během místního šetření nebyl přítomen vlastník ani žádný jiný uživatel domu. Rodinný dům nebyl zpřístupněn. Prohlídka a popis byl provedený na základě podkladů a obhlídky zvenčí.

PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o oceňovaných nemovitostech byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

- **Prohlášení**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

- **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v části Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

- **Časové omezení**

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

PRÁVNÍ STAV

- **Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že předmět ocenění vlastní:

- povinný pan Václav Richter, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice (vlastní 1/6),
- Jana Prouzová, Karla IV. 44, 530 02 Pardubice (vlastní 1/6)
- Stanislav Richter, Stavařov 90, 530 09 Pardubice (vlastní 1/6)
- Alena Richterová, Keplerova 714/36, 400 07 Ústí nad Labem (vlastní 1/6)
- Věra Richterová, Žižkova 848, 530 06 Pardubice (vlastní 1/6)
- Eva Veselá, Sezemická 1348, 530 03 Pardubice (vlastní 1/6)

- **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu rodinného domu nebyla objednatel předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Na příslušném stavebním úřadě v Pardubicích je dochována částečná stavební dokumentace z 80. let, dům je užíván v souladu se zápisem v KN k bydlení.

- **Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na předmětu ocenění: zástavní práva exekutorská, zástavní právo soudcovské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji – viz. LV č. 1621 k datu 11. 3. 2015 v příloze ZP

- **Věcná práva**

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným věcným právem.

- **Nájemní vztahy**

Z dostupných informací nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

CELKOVÝ POPIS

Pardubice jsou statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s odpovídající sítí úřadů a služeb, s pracovními příležitostmi v místě. Jsou nejvýznamnějším železničním uzlem východních Čech, je zde letiště se smíšeným vojenským a civilním provozem, obcí prochází silnice I/37, kterou úsek R35 napojuje na dálnici D11 do Prahy.

Svítkov je městská část Pardubic, nachází se na západním okraji města, žije zde cca 3 000 obyvatel, s centrem města je spojen linkou MHD. V části obce Svítkov je základní občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, ordinace, pošta, obchody a služby, drobné provozovny.

Oceňovaný RD se nachází v zastavěné části Svítkova, v zástavbě rodinných domů ve slepé uličce odbočující z ul. Žižkova, za domem východním směrem zeleň podél vodního toku Bylanka (zóna 3 – střední nebezpečí výskytu povodně/záplavy). V sousedním objektu RD žijí provozovatelé poutových atrakcí.

Přístup je po částečně zpevněné komunikaci, centrum části obce se zastávkou MHD ve vzdálenosti 500 m, centrum města 10 – 15 min autem, busem.

Objekt nebyl zpřístupněn, vycházím z místního šetření a z částečné stavební dokumentace uložené na stavebním úřadě.

Rodinný dům č. p. 848

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními a šikmou střechou, postavený v 80. letech minulého století.

Dispoziční řešení: v podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, v 1. NP dva pokoje, kuchyně, chodba, koupelna, WC, komora, spíž, prostor schodiště, přistavěná veranda, ve 2.NP tři ložnice, předsíň, šatna, schodiště.

Konstrukční řešení: objekt je běžného založení, zděný z plných cihel a plynosilikátu, střecha šikmá stanová, nad schodištěm plochá, krov dřevěný s krytinou skládanou z pálených tašek, částečné klempířské kce z PZ, okna dřevěná, fasáda chybí.

Předpoklad běžného technického zařízení a vybavení.

Možnost napojení na veřejné IS v obci.

Stav a údržba zanedbaná, nedokončené st. práce vně domu, stav uvnitř nezjištěn, dům je užíván k bydlení, prvky krátkodobé životnosti dle obhlídky zvenčí opotřebované.

Odhad výměr domu dle částečné PD, nebylo provedeno měření.

Zastavěná plocha: 110 m²

Obestavěný prostor: 816 m³

Pozemek celkem: 690 m²

Venkovní úpravy

Jedná se o základní venkovní úpravy jako je oplocení, přípojky, zpevněné plochy minimálního rozsahu.

Pozemek

Parcela č. st. 1066 označená jako zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 200 m², je částečně zastavěna rodinným domem. Parcely č. 83/3 a č. 83/5 označené jako zahrada s celkovou výměrou 490 m² jsou ve funkčním celku s pozemkem se stavbou a slouží jako zahrada.

Společně pod stejným oplocením je část p. č. 80/9, která je ve vlastnictví třetích osob, slouží jako přístup na pozemek s brankou.

B. POSUDEK

Tržní hodnota je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako: odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Cena obvyklá – v české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č.151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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“.

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

Metody ocenění

1. Ocenění podle nyní platných cenových předpisů (Zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška) – vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka RD a dle obhlídky je dům užíván k bydlení, předpokládám pro ocenění jeho vnitřní dokončení a běžné zařízení a vybavení
2. Pro odhad obvyklé ceny stavby použiji porovnávací metodu vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti – rodinný dům. Na reálním trhu se v současné době nachází dostatečné množství obdobných nemovitostí.

Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku

Uvedená zástavní práva spolu s exekucí nebyla ve výsledné hodnotě zohledněna a zaniknou v průběhu exekučního řízení, resp. dražby.

Ocenění dle platných cenových předpisů

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Pardubice
530 02 Pardubice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Svítkov
Počet obyvatel: 89 432
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 400,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - více vlastníků - celkem 6	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,784$$

Index polohy

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

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 -	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nezepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - parkování na pozemku	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 - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - sousední objekt - bydliště provozovatelů pouťových atrakcí.	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,682$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č. p. 848 součástí p. č. st. 1066

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubice
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 669,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podzemní podlaží:	9,00*9,00+7,50*2,50	=	99,75 m ²
1. nadzemní podlaží:	9,00*9,00+7,50*2,50	=	99,75 m ²
	2,00*5,00	=	10,00 m ²
2. nadzemní podlaží:	9,00*9,00+7,50/2,50	=	84,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podzemní podlaží:	99,75 m ²	2,40 m
1. nadzemní podlaží:	99,75 m ²	2,60 m
	10,00 m ²	3,20 m
2. nadzemní podlaží:	84,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

podzemní podlaží:	(9,00*9,00+7,50*2,50)*(2,40)	=	239,40 m ³
1. nadzemní podlaží:	(9,00*9,00+7,50*2,50)*(2,60)	=	259,35 m ³
	(2,00*5,00)*(3,20)	=	32,00 m ³
2. nadzemní podlaží:	(9,00*9,00+7,50/2,50)*(2,40)	=	201,60 m ³
zastřešení:	9,00*9,00*3,1/3	=	83,70 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = $816,05 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = $109,75 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = $293,50 \text{ m}^2$
 Podlažnost: $ZP / ZP1 = 2,67$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m^2 do 800 m^2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,00 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = 0,825$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,825 = 0,701$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,784$

Index polohy pozemku $I_P = 0,870$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,669 \text{ Kč/m}^3 * 0,701 = 1\,870,97 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 816,05 \text{ m}^3 * 1\,870,97 \text{ Kč/m}^3 * 0,784 * 0,870 = 1\,041\,403,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = $1\,041\,403,20 \text{ Kč}$

Rodinný dům č. p. 848 součástí p. č. st. 1066 - výchozí cena pro = $1\,041\,403,20 \text{ Kč}$

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * $1 / 6$

Rodinný dům č. p. 848 součástí p. č. st. 1066 - zjištěná cena = 173 567,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p. č. st. 1066, p. č. 83/3, p. č. 83/5 k. ú. Svítkov

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,784$

Index polohy pozemku $I_P = 0,870$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,784 * 1,000 * 0,870 = 0,682$

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	1 400,-	0,682		954,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1066	200,00	954,80	190 960,-
§ 4 odst. 1	zahrada	83/3	362,00	954,80	345 637,60
§ 4 odst. 1	zahrada	83/5	128,00	954,80	122 214,40
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					658 812,-
Pozemek p. č. st. 1066, p. č. 83/3, p. č. 83/5 k. ú. Svítkov - výchozí					= 658 812,- Kč
cena pro výpočet vlastnického podílu					
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 / 6

☞	Pozemek p. č. st. 1066, p. č. 83/3, p. č. 83/5 k. ú. Svítkov - zjištěná cena	=	109 802,- Kč
---	---	---	--------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č. p. 848 součástí p. č. st. 1066	173 567,20 Kč
--	---------------

1. Ocenění staveb celkem	173 567,20 Kč
--------------------------	---------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p. č. st. 1066, p. č. 83/3, p. č. 83/5 k. ú. Svítkov	109 802,- Kč
---	--------------

2. Ocenění pozemků celkem	109 802,- Kč
---------------------------	--------------

Celkem	283 369,20 Kč
--------	---------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>283 370,- Kč</u>
---	---------------------

na
čísle

80

0
0

č

2. Odhad obvyklé ceny nemovitostí

Pro určení obvyklé hodnoty nemovitosti byla použita srovnávací metoda.

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. : druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Porovnávací hodnota nemovitosti = cena srovnatelných nemovitostí

Na trhu nemovitostí jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsem uvažovala předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny předpokládané prodejní ceny níže uvedených objektů a to porovnání jako celku.

1. RD Pardubice Svítkov, ul. U Moruší

Požadovaná cena:	3 190 000,- Kč
Zdroj informace: realitní server, 4/2014	
Redukce na pramen ceny $k=0,85$:	2 711 500,- Kč
Plocha užitná : 144 m ²	
Cena redukovaná: 18 830,- Kč/m ²	

Rodinný dům o velikosti 6 +1, se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou, udržovaný stav, běžné zařízení a vybavení, vytápění ústřední plynové, napojení na IS – vodovod, plyn, kanalizace, elektro. Pozemek 514 m², příslušenstvím dvojgaráž, krytý bazén.

Tato nemovitost se nachází ve stejné lokalitě, poloha srovnatelná, menší pozemek, opotřebení nižší, příslušenství vyšší.

2. RD Pardubice Svítkov, ul. Kostnická

Požadovaná cena:	2 590 000,- Kč
Zdroj informace: realitní server, 3/2014	
Redukce na pramen ceny $k=0,85$:	2 201 500,- Kč
Plocha užitná : 121 m ²	
Cena redukovaná: 18 194,- Kč/m ²	

Rodinný dům, část dvojdomku, o velikosti 4 + 1, se dvěma nadzemními podlažími a šikmou střechou, udržovaný stav, běžné zařízení a vybavení, vytápění ústřední plynové, napojení na IS – vodovod, plyn, kanalizace, elektro. Pozemek 728 m², příslušenstvím garáž, dílna, betonový bazén.

Tato nemovitost se nachází ve stejné lokalitě, poloha srovnatelná, srovnatelný pozemek, opotřebení nižší, příslušenství vyšší.

3. RD Pardubice Svítkov, ul. Popkovičká

Požadovaná cena: 3 500 000,- Kč

Zdroj informace: realitní server, 4/2014

Redukce na pramen ceny $k=0,85$: 2 975 500,- Kč

Plocha užitná: 100 m²

Cena redukováná: 29 750,- Kč/m²

Rodinný dům o velikosti 4 + 2, se jedním nadzemním podlažím a šikmou střechou se zřízeným obytným podkrovím, udržovaný stav, běžné zařízení a vybavení, vytápění ústřední plynové, napojení na IS – vodovod, plyn, kanalizace, elektro. Pozemek 600 m², příslušenstvím garáž

Tato nemovitost se nachází ve stejné lokalitě, poloha srovnatelná, srovnatelný pozemek, opotřebení nižší, příslušenství vyšší.

Analýzou současného stavu trhu rezidenčních nemovitostí vyplývá, že ceny RD ve velmi dobrém stavu mírně rostou, ceny ostatních RD stagnují, oceňovaná nemovitost je běžně obchodovatelná, obdobné nemovitosti v daném čase a porovnatelných lokalitách se prodávají v od 11 000 Kč/m², nejčastěji v rozmezí 16 000,- až 29 000,- Kč/m² obytné plochy, vzhledem ke stavu oceňované nemovitosti odhaduji porovnávací hodnotu při dolní hranici cen, na 1 800 000,- Kč.

Při stanovení obvyklé ceny vycházím z porovnávací hodnoty a odhaduji cenu na:

1 800 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Spoluvlastnický podíl

300 000,- Kč

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce je ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené podle nyní platných cenových předpisů a uvést jejich obvyklou cenu s přihlédnutím k lokalitě a výši cen nemovitostí v daném regionu a to:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k nemovitým věcem – pozemku parc. č. st. 1066, jehož součástí je stavba č. p. 848 (bydlení), pozemek parc. č. 83/3, pozemek parc. č. 83/5, zapsáno na listu vlastnictví č. 1621 pro obec Pardubice, k. ú. Svitkov, okr. Pardubice,

k datu místního šetření, tj. k 10. 4. 2015, jako podklad v exekčním řízení.

Výsledná hodnota bez zohlednění závad

Ocenění nemovitostí dle platných cenových předpisů	283 370,- Kč
Odhad ceny obvyklé	300 000,- Kč

Hodnota práv

Celková hodnota práv spojených s nemovitostmi	0,- Kč
---	--------

Hodnota závad

Celková hodnota závad dle platných cenových předpisů	0,- Kč
Odhad ceny obvyklé	0,- Kč

Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Pardubice



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 12. 2008, Spr. 2293/82008 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady – specializaci nemovitosti, rozpočty stavebních prací.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 180/8/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 180/8/2015



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2015 15:20:27

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Území: 718033 Svitkov

List vlastnictví: 1621

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Prouzová Jana, Karla IV. 44, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	666128/1352	1/6
Richter Stanislav, Stavařov 90, Polabiny, 53009 Pardubice	590427/0779	1/6
Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	730313/3354	1/6
Richterová Alena, Keplerova 714/36, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	566206/0162	1/6
Richterová Věra, Žižkova 848, Svitkov, 53006 Pardubice	715709/3306	1/6
Veselá Eva, Sezemická 1348, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	585211/1232	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1066	200 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svitkov, č.p. 848, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1066			
83/3	362 zahrada		zemědělský půdní fond
83/5	128 zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 2.200,- Kč s příslušenstvím ke spol. podílu 1/6

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433

Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354
Parcela: St. 1066 V-1546/2015-606
Parcela: 83/3 V-1546/2015-606
Parcela: 83/5 V-1546/2015-606

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prostějov 018 Ex-09163/2014 -011 ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 24.02.2015.

V-1546/2015-606

Pořadí k 02.02.2015 20:09

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 29.125,80 Kč s příslušenstvím ke spol. podílu 1/6

Elbogen David, Češkova 1240, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 740701/3680

Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354
Parcela: St. 1066 V-15067/2014-606
Parcela: 83/3 V-15067/2014-606
Parcela: 83/5 V-15067/2014-606

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2015 15:20:27

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 718033 Svítkov List vlastnictví: 1621
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-1359/2014 -26 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014. Zápis proveden dne 30.12.2014.

V-15067/2014-606

Pořadí k 04.12.2014 08:30

- o Zástavní právo soudcovské
k podílu 1/6 z celku
dle vykonatelného platebního výměru
- č.151/05 ze dne 1.9.2005
k zajištění pohledávky oprávněné ve výši 15.804,- Kč
-č.175/07 ze dne 26.6.2007
k zajištění pohledávky oprávněné ve výši 14.652,- Kč
žalobní návrh podán dne 21.10.2010

Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
Richterová Alena, Keplerova 714/36, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 566206/0162
Parcela: St. 1066 Z-22518/2011-606
Parcela: 83/3 Z-22518/2011-606
Parcela: 83/5 Z-22518/2011-606

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Pardubicích 12 E-234/2010 -6 ze dne 04.11.2010. Právní moc ke dni 11.12.2010.

Z-18860/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71 Prostějov, 796 01 Prostějov
Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354
Z-957/2015-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov 018 09163/2014 -008 ze dne 21.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 04.02.2015; uloženo na prac. Pardubice

Z-957/2015-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spol. podílu 1/6

Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354
Parcela: St. 1066 Z-957/2015-606
Parcela: 83/3 Z-957/2015-606
Parcela: 83/5 Z-957/2015-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov 018 09163/2014 -12 ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015
Zápis proveden dne 04.02.2015; uloženo na prac. Pardubice

Z-957/2015-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215 Moravany,
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 11.03.2015 15:20:27

kres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

území: 718033 Svitkov

List vlastnictví: 1621

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

p vztahu

právního pro

Povinnost k

533 72 Moravany

Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354

Z-9439/2014-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195 Ex-
1359/2014 -14 ze dne 13.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.10.2014. Zápis
proveden dne 03.11.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-9439/2014-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spol. podílu 1/6Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 730313/3354

Parcela: St. 1066

Z-10465/2014-606

Parcela: 83/3

Z-10465/2014-606

Parcela: 83/5

Z-10465/2014-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-
1359/2014 -25 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014.
Zápis proveden dne 22.12.2014; uloženo na prac. Pardubice

Z-10465/2014-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6Richterová Alena, Keplerova 714/36, Krásné Březno,
40007 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 566206/0162

Parcela: St. 1066

Z-20953/2013-606

Parcela: 83/3

Z-20953/2013-606

Parcela: 83/5

Z-20953/2013-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-
483/2012 -11 ze dne 27.11.2013.

Z-20953/2013-606

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-1496/2015-606

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Pardubice 052 Ex-483/2012 -29 ze dne 20.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni
20.02.2015. Zápis proveden dne 23.02.2015; uloženo na prac. Pardubice

Z-1496/2015-606

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2015 15:20:27

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 718033 Svítkov List vlastnictví: 1621
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Pardubicích 32 D-1458/2009 -37 ze dne 25.05.2010. Právní moc ke dni 25.05.2010.

Pro: Veselá Eva, Sezemická 1348, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice Z-9976/2010-606
Richter Stanislav, Stavařov 90, Polabiny, 53009 Pardubice RČ/IČO: 585211/123
Richterová Věra, Žižkova 848, Svítkov, 53006 Pardubice 590427/077
Richterová Alena, Keplerova 714/36, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem 715709/330
Prouzová Jana, Karla IV. 44, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice 566206/016
Richter Václav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice 666128/135
730313/335

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
83/3	32110	362
83/5	32110	128

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

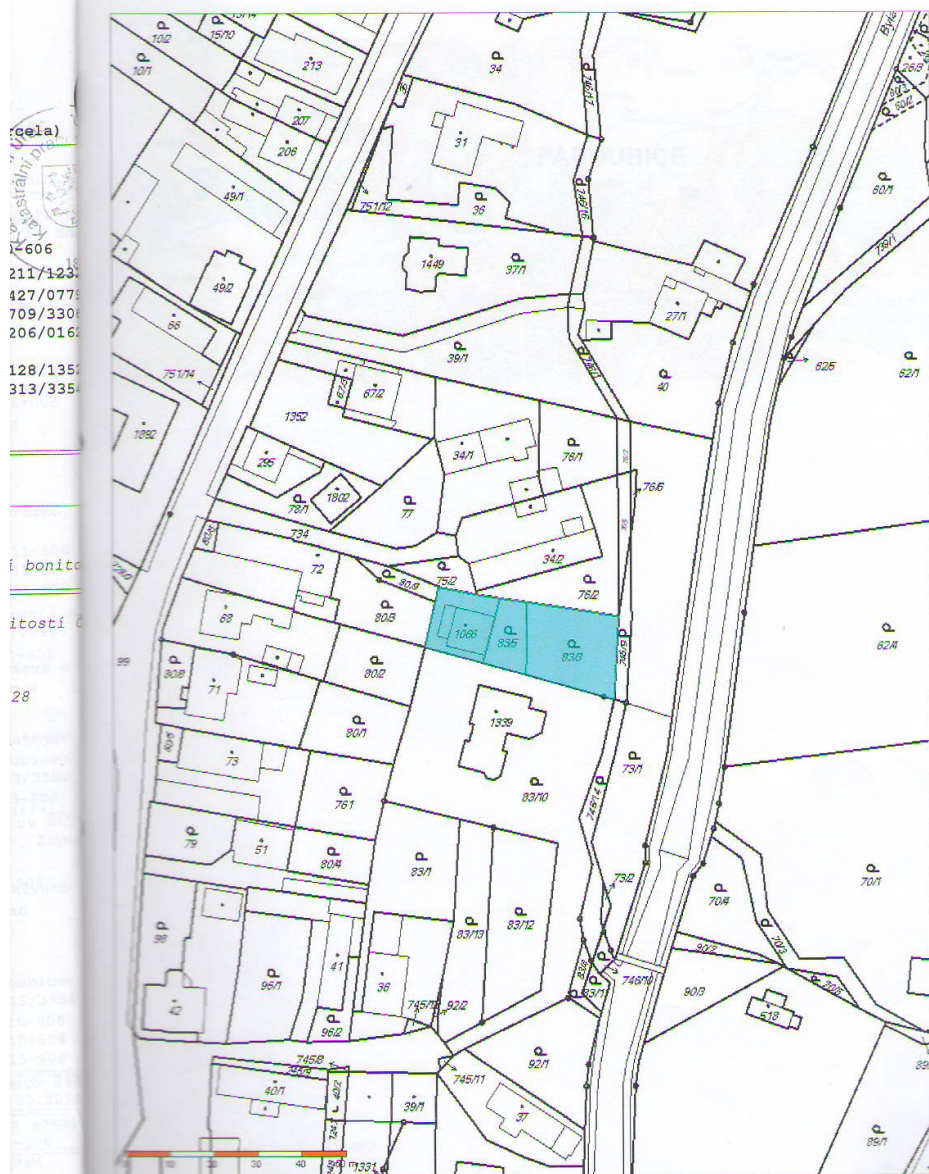
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

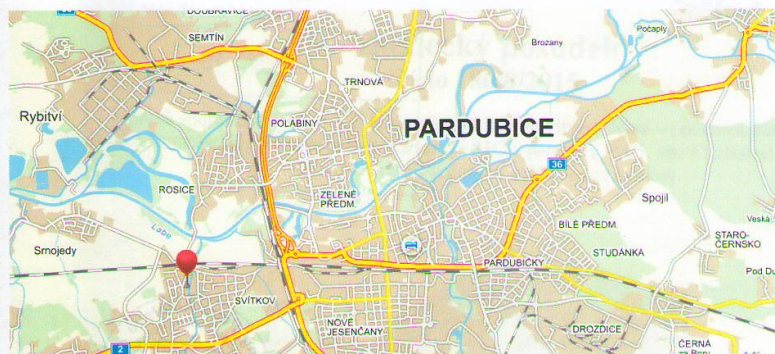
Vyhotovil: Vyhotoveno: 11.03.2015 15:20:28
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice
Příborská Martina

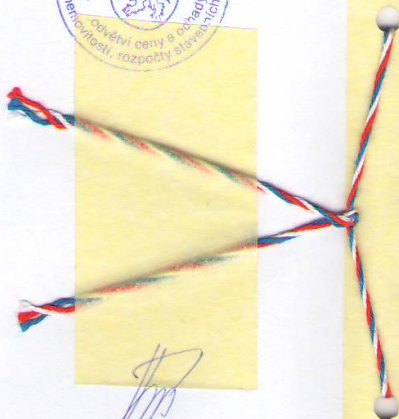
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 16.07.2015









[Handwritten signature]