

Znalecký posudek č. 3581 – 86/2018

**o obvyklé ceně nemovitých věcí vedených na LV číslo 808
k.ú. a obec Zdechovice, okres Pardubice, kraj Pardubický**

tj. pozemku p.č.st. 86, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemku p.č. 64, jehož součástí je garáž bez čp/če a pozemku p.č. 63/1 vč. příslušenství



Objednatel posudku:

JUDr. Václav Mlnářík, Ph.D.
Politických vězňů 1597/19
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel insolvenčního řízení, vedeného pod č.j.: KSPA 53
INS 16612/2018-A-6

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 31. 10. 2018 posudek vypracovala:

Jana Steinerová
Němčice 133
533 52 Staré Hradiště - Pardubice
tel.: 736 100 364

Posudek obsahuje 12 stran a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Němčicích, 16. 11. 2018

I. Všeobecná část

1. Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) dle stavu ke dni prohlídky nemovité věci.

Stanovení obvyklé ceny provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a znalci z oboru oceňování nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 31.10.2018. Byla pořízena fotodokumentace.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.10.2018, katastr č. 792250, list vlastnictví číslo 808.
- Kopie katastrální mapy na oceňované nemovité věci v k.ú. Zdechovice a okolí.
- Usnesení č.j. : KSPA 53 INS 16612/2018-A-6 o insolvenčním návrhu dlužníka, kterým se zajišťuje úpadek dlužníka: Aleš Jarolím, bytem Zdechovice 40, 533 11 Zdechovice a Radka Jarolímová, bytem Náměstí 117, 281 23 Starý Kolín a ustanovení insolvenčního správce JUDr. Václava Mlnářika Ph.D., IČO: 71458972 ze dne 24. října 2018.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Územní plán Zdechovice.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.
- Literatura:

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol., vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno v roce 2016,

Oceňování na tržních principech - Ing. Petr Ort, Ph.D., vydal Bankovní institut, vysoká škola v roce 2007,

Analýza realitního trhu - Ing. Petr Ort, Ph.D., vydal Bankovní institut, vysoká škola 2008.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Zdechovice
Katastrální území: Zdechovice (792250)

List vlastnictví číslo: 808 **Vlastník:** Jarolím Aleš, č.p. 40, 533 11 Zdechovice

Vlastnické právo není k datu ocenění omezeno právem odpovídajícím věcnému břemenu.

Vlastnické právo je k datu ocenění omezeno zástavním právem smluvním a zákazem zatížení, obojí s oprávněním pro Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.

5. Dokumentace a skutečnost

Předložená písemná dokumentace odpovídá skutečnému stavu nemovitých věcí pouze z části. Na snímku z katastrální mapy není zakreslena na pozemku p.č. st. 86 část přístavby rodinného domu do tvaru L. Část pozemku před jižní stranou rodinného domu je využívána pro vlastní potřeby, je oplocena do roviny po celé jižní hranici a tvoří předzahrádku rodinného domu i přes to, že část využívaného pozemku p.č. 69/12 je ve vlastnictví Obce Zdechovice. Na pozemku p.č. 64 není zakreslena stavba garáže a garáž není zapsaná ani na listu vlastnictví číslo 808.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Obec Zdechovice leží na okraji Polabské nížiny při úpatí Železných hor. Katastr je tvořený místními částmi Zdechovice, Spytovice a Zbraněves. Obec Zdechovice se nachází 5 km od Chvaletic, 7 km od Přelouče, 10 km od Týnce nad Labem a 16 km od Kutné Hory.

V obci dnes funguje mateřská i základní škola pro 1. stupeň, zdravotní středisko, pošta, policie, knihovna, prodejna potravin, pohostinství a zásahová jednotka hasičů. Ke sportu zde slouží tělocvična a 5 víceúčelových hřišť. Centrum obce tvoří areál renesančního zámku, čtyřkřídlý dvoupatrový barokní zámek z 18. stol., empírově upraven r. 1803, v letech 1953-1990 byl areál využíván jako čs. a sovětská kasárna. Kolem je přírodní park z r. 1819. Dopravní obslužnost je zajišťována autobusy.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci tj. rodinný dům č.p. 40, garáž bez čp/če a pozemky se nacházejí ve svažitém terénu na okraji zastavěné severní části obce Zdechovice, za areálem zámku a poblíž rybníku Pazderna. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

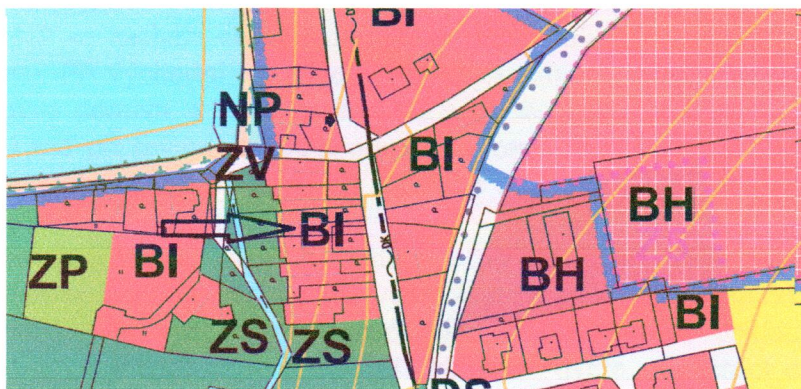
Mapa oblasti



Ortofotomapa



Pozemky se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nacházejí v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití BI - bydlení v rodinných domech – městských a příměstských.



Ocenění je provedeno ke dni místního šetření. Obvyklou cenu jsem stanovila z podkladů, které jsem měla k dispozici. Oceňované nemovitě věci se nenacházejí v záplavovém území.

7. Obsah posudku

1. Pozemky se součástmi a příslušenstvím
2. Návrh obvyklé ceny

II. Posudek a ocenění

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ustanovení § 11 zákona č. 36/1967 o znalcích a tlumočnících bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

Obec: Zdechovice
Katastrální území: Zdechovice (792250)

1. Pozemky se součástmi a příslušenstvím

Popis pozemků, součástí a příslušenství

1.1. Pozemek p.č. st. 86

Pozemek o výměře 281 m² je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přístupný ze zpevněné pozemní komunikace na pozemku p.č. 599 ve vlastnictví Obce Zdechovice.

Příslušenství: venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí, oplocení, vjezdová plotová vrata)
Součástí pozemku je stavba **č.p. 40, rodinný dům**

Podlaží:

Zastavěná plocha: 5,40×10,10+12,55×5,50 = 123,57 m²

Podlahové plochy bytu 3+kk:

| | | |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Předsíň | 5,20 m ² | |
| Pokoj s kuchyňským koutem | 24,30 m ² | |
| Ložnice | 18,70 m ² | |
| Pokoj | 16,80 m ² | |
| Koupelna | 5,40 m ² | |
| WC | 1,10 m ² | |
| Kotelna | 14,00 m ² | |
| | | Celkem 85,50 m ² |

Obestavěný prostor:

577,31 m³

Objekt rodinného domu byl postaven více než před 100 lety. V roce cca 1965 byla provedena přístavba, v jihozápadní části domu, jednoho pokoje čímž vznikla nemovitost tvaru L a bytová jednotka o velikosti 3+kk. V 1. NP se nachází chodba, koupelna, WC, pokoj s kuchyňským koutem a další dvě obytné místnosti. Při východní straně je umístěna kotelna se skladem dřeva, pod jedním zastřešením s rodinným domem a se samostatným vchodem ze dvora. Vše o podlahové ploše 85,50 m². Štítová zeď při severní straně je otevřená – není dozděna. V prostoru zastřešení by bylo možné provést půdní vestavbu. Dům je od roku 2010 do současné doby průběžně rekonstruován a to z větší části svépomocí.

Popis konstrukcí a vybavení: základové pásy, zdivo kamenné tl. 50 cm, v přístavbě zdivo cihlové, stropy s rovným podhledem se zateplením, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské konstrukce, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky před rekonstrukcí, vnitřní obklady koupelny a WC, schody nejsou – výlez do prostoru zastřešení žebříkem, dveře standardní do ocelových zárubní, okna plastová, podlahy obytných místností vlysové a plovoucí podlaha, podlahy ostatních místností keramická dlažba, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva – dřevo a deskovými radiátory, ohřev vody el. bojler, rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace, odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC, plyn je zaveden na hranici pozemku, vybavením kuchyně je kuchyňská linka včetně elektrospotřebičů, v koupelně je rohová vana, standardní sprchový kout, keramické umyvadlo, na WC je standardní splachovací záchod.

Vzhledem k původnímu stáří rodinného domu – více jak 100 let a celkové rekonstrukci prováděné postupně od roku 2010 je zde stále předpoklad provedení dalších stavebních prací, jako např. dozdění štítové zdi, nová fasáda. Ve dvorní části se nachází po demolici bývalé stodoly vyrovnání pozemku ve svahu betonovou podlahou navazující na původní zděný plot při severní straně a při východní straně ponechání původního zdiva do výše cca 1m. Dvorní část je v částečné stavební připravenosti s nutností dokončení tak, aby odpovídala dnešnímu standardu bydlení.





1.2. Pozemek p.č. 63/1

Pozemek o výměře 86 m² je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a stavbou rodinného domu.

Příslušenství: venkovní úpravy (oplocení, částečně zpevněné plochy)



1.3. Pozemek p.č. 64

Pozemek o výměře 58 m² je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada. Pozemek je přístupný ze zpevněné pozemní komunikace na pozemku p.č. 599 ve vlastnictví Obce Zdechovice. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a stavbou rodinného domu.

Součástí pozemku je stavba **garáže bez čp/če**

Podlaží:

Zastavěná plocha: 6,40*3,15 = 20,16 m²

Obestavěný prostor: = 50,40 m³

Na nádvoří rodinného domu, pozemku p.č. 64 je umístěna garáž.

Popis konstrukcí a vybavení: zdivo 30 cm silné, strop ze železobetonových stropních panelů bez tepelné izolace, střecha plochá, krytina živičná svařovaná, žlab a svod z pozinkovaného plechu, fasádní omítka a vnitřní omítky vápenné štukové, podlaha je z hrubé betonové mazaniny, přípojka elektro, vrata dvoukřídlá plechová, dveře, okno ze skleněných tvárnic. Garáž je užívána cca od roku 1970, stáří 48 let. Údržba prováděna pouze nejnnutnější.



Celková výměra pozemků: 425 m²

2. Návrh obvyklé ceny

Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovité věci 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Obvyklá cena se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení obvyklé ceny nemovitosti vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí. Pokud existuje dostatečná četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů), je nejvíce preferovanou metodou metoda porovnání (srovnání).

Tržní hodnota mající charakter objektivizované ceny, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v evropských oceňovacích standardech jako „*odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku*“. Jedná se o preferovanou definici tržní hodnoty schválenou IVSC (Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy s celosvětovou působností) a TEGoVA (Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců).

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, parkovací možnosti v okolí, u obchodních (prodejních) staveb množství lidí, kteří kolem těchto staveb denně projdou, zastávky MHD, vlaku a autobusu, u kterých jsou tržby podstatně vyšší, u bytových staveb kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí, dopravní obslužnost, počet podlaží v objektu, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v objektu a okolí, pracovní příležitosti v obci a nejbližším okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, úřadů, obchodů, zdravotnictví, kultura, sport, stále negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace apod.), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

Zásadou při ocenění nemovité věci je, že se vyhodnocují všechny v úvahu připadající vlivy, které mohou významně ovlivnit její tržní hodnotu a následně se k těmto vlivům přihlíží - historie a podstata nemovitého majetku, ekonomické vyhlídky a specifické podmínky oceňované nemovité věci, účetní hodnota nemovité věci, realizované tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, předpokládaný i skutečný objem výnosů z pronájmu nemovité věci, pronajatelnost, ekologické zátěže, věcná břemena a další omezení vlastnického práva.

Tržní hodnota se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společens. faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení tržní hodnoty nemovité věci vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí.

Obvykle užívané metody jsou:

1. Metoda stanovení věcné (substanční) hodnoty
2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
3. Metoda stanovení porovnávací (srovnávací) hodnoty

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn účelem, pro který se tržní hodnota majetku odhaduje. Proto ocenění nemovitých věcí vypracovaná pro různé účely nejsou vzájemně zaměnitelná (použitelná).

Tržní hodnota se většinou odhaduje na základě porovnání s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba provést náhradní metodiku. ***Z těchto důvodů je běžnou praxí odhadců, že pro určení tržní hodnoty nemovité věci mimo vlastní porovnání s realizovanými prodeji si pro svoji potřebu provádějí i pomocné výpočty náhradními metodikami, a to jak pro určení cen staveb, tak pozemků.***

Oceňovaná nemovitá věc má následující silné a slabé stránky:

Silné stránky oceňované nemovité věci

- nemovité věci jsou přístupné z veřejné komunikace se zpevněným povrchem
- vlastnictví pozemků a staveb je shodné
- pozemky jsou napojeny na veřejný rozvod vody, kanalizace a elektro. Plyn je zaveden na hranici pozemku
- možnost půdní vestavby
- nemovité věci jsou umístěné v zástavbě rezidenčních objektů
- nemovité věci se nenacházejí v aktivní zóně záplavového území
- nemovitá věc není zdrojem ekologického znečištění
- vlastnická práva nejsou omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu
- umístění 5 km od Chvaletic, 7 km od Přelouče, 10 km od Týnce nad Labem a 16 km od Kutné Hory

Slabé stránky oceňované nemovité věci

- nemovité věci vyžadují investice do dalších stavebních úprav a udržovacích prací (např. dozdění štítové zdi, nová fasáda na rodinném domě, dokončení venkovních úprav, udržovací práce na garáži)
- právní stav neodpovídá skutečnému stavu - na snímku z katastrální mapy není zakreslena přístavba rodinného domu do tvaru L. Při jižní hranici rodinného domu je využívána předzahrádka částečně na cizím pozemku p.č. 69/12 ve vlastnictví Obce Zdechovice. Na pozemku p.č. 64 není zakreslena stavba garáže a tato garáž není zapsána na listu vlastnictví

Pro porovnání:

Byly dohledány dvě níže uvedené nabídky prodeje rodinných domů ve Zdechovicích

**1) Prodej rodinného domu, pozemek 1 373 m² Zdechovice, okres Pardubice
2 350 000 Kč**

Nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 4+1 se zahradou o celkové ploše 1 373 m² ve Zdechovicích u Přelouče. Jedná se o dům vhodný k rekonstrukci. Plyn, obecní vodovod a kanalizace na hranici pozemku. Ústřední topení na tuhá paliva, teplá voda zajištěna el. bojlerem. V domě rozvod vody z kopané studny. Součástí domu je garáž, dílna a stodola, ve které jsou dvě dílny/garáže. Základní občanská vybavenost. Při rychlém jednání možnost slevy!!! Bližší informace v RK. Jelikož nebyl majitelem nemovitosti předložen PENB, uvádíme v souladu s novelizací zák. 406/2000 Sb. energetickou třídu G.

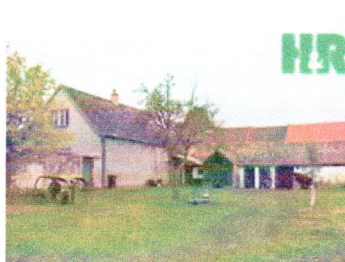
- Celková cena: 2 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
- ID zakázky: N1385
- Aktualizace: 03.11.2018
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 350 m²
- Užitná plocha: 250 m²
- Plocha podlahová: 250 m²
- Plocha pozemku: 1373 m²
- Plocha zahrady: 1010 m²
- Garáž:
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace, Jímka
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

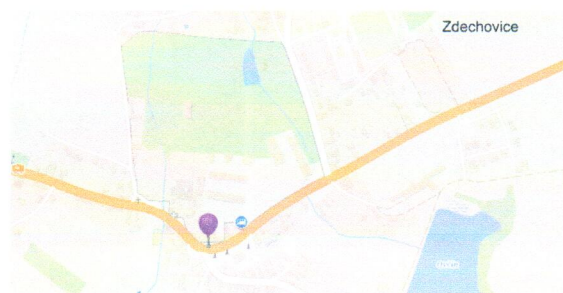
Harmony Reality

Mobil: 774 319 941

Email: catelli@realharmony.cz

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zdechovice/4097420892#img=0&fullscreen=false>





Oproti oceňované nemovitosti objekty v horším stavu, dlouhodobě bez údržby s morální zastaralostí. Uvedení do stavu odpovídajícímu dnešním standardům bydlení si vyžádá značné finanční náklady. Umístění u rušné komunikace, která prochází obcí – hlavní tah z Přelouče na Kutnou Horu. Větší pozemky. Tento objekt jsem osobně navštívila a na začátku roku 2018 na něj zpracovala znalecký posudek.

2) Prodej rodinného domu, pozemek 659 m² Zdechovice - část obce Spytovice, okres Pardubice

1 490 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji prostorný bývalý komerční objekt v obci Spytovice, nedaleko Přelouče, o celkové rozloze pozemku 659 m². Jedná se o zděnou budovu, která byla v minulosti využívána jako bistro + autodílna. Celková využitelná podlahová plocha přízemí je 210 m². Pokud by budoucí majitel chtěl v objektu bydlet, v prostorách bývalého bistra se nachází bytová jednotka 2+1 o výměře cca.76 m². Budova má rozsáhlé půdní prostory, prostornou garáž a sklep.

Vytápění objektu zajišťoval v minulosti kotel na tuhá paliva. Dům je napojen na městskou vodu a kanalizaci. Celkově je tento objekt po budoucí rekonstrukci vhodný pro malé a střední podnikatelské záměry, např. zámečnické, elektrikářské, truhlářské dílny, autodílnu, vše možno kombinovat s bydlením v objektu. Objekt není zatížen hypotékou ani jiným zástavním právem.

- Celková cena:1 490 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky:N77773
- Aktualizace:01.09.2018
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Před rekonstrukcí
- Poloha domu:Samostatný
- Umístění objektu:Klidná část obce
- Typ domu:Přízemní
- Podlaží:1
- Plocha zastavěná:594 m²
- Užitná plocha:210 m²
- Plocha podlahová:210 m²
- Plocha pozemku:659 m²
- Sklep:12 m²
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná

Milan Harák realitní makléř,
Realitní společnost České spořitelny / REGION REAL
Jiráskovo náměstí 1486, 28002 Kolín
<http://www.regionreal.cz>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zdechovice-cast-obce-spytovice-/3159998044#img=29&fullscreen=false>



Obdobná velikost pozemků. Nabízený dům je v horším stavu a je částečně určen k podnikání. V části obce Spytovice se nachází konfliktní skupiny obyvatel, proto jsou zde nemovitosti hůře prodejné.

3) Cena administrativní nemovitých věcí vedených na LV číslo 808 pro k.ú. a obec Zdechovice, okres Pardubice, kraj Pardubický je stanovaná podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku ve výši 1 805 340 Kč. Výpočet je uložen v archivu znalce.

Dle mé zkušenosti bývá cena prodejní u obdobných nemovitostí cca o 20% vyšší než cena administrativní stanovaná dle platného cenového předpisu ke dni ocenění tj.

$1\ 805\ 340 + 361\ 068 = 2\ 166\ 408$ Kč, zaokrouhloeno na 2 170 000 Kč

Pro orientační porovnání uvádím též dvě výše uvedené nabídky. Prodejní cena byla též konzultována s realitními makléři a znalci z oboru oceňování nemovitostí.

Závěrečná analýza pro návrh obvyklé ceny nemovité věci:

Oceňované nemovité věci jsou situovány v zastavěné části obce Zdechovice. V územním plánu jsou oceňované pozemky vedené jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských. Ocenění provádím dle skutečného užívání.

Hodnota nemovitých věcí je zpracována k datu uvedeném na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na základě provedené analýzy obvyklou cenu nemovitých věcí k datu 31. 10. 2018 navrhuji

| | |
|----------|---------------------|
| ve výši: | 2 170 000 Kč |
|----------|---------------------|

slowy: dvamilionystosedmdesáttisíckorunčeských

III. Rekapitulace

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění o obvyklé ceně nemovitých věcí vedených na LV 808 k.ú. a obec Zdechovice, okres Pardubice, kraj Pardubický tj. pozemku p.č.st. 86, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemku p.č. 64, jehož součástí je garáž bez čp/če, a pozemku p.č. 63/1 vč. příslušenství.

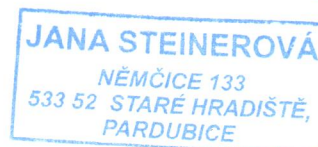
Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a čase a s přihlédnutím k technickému stavu, navrhuji obvyklou cenu uvedených nemovitých věcí k datu 31. 10. 2018

| | |
|------------|--------------|
| ve výši: - | 2 170 000 Kč |
|------------|--------------|

slovy: dvamilionystosedmdesáttisíckorunčeských

V Němčicích, 16. 11. 2018

Jana Steinerová
Němčice 133
533 52 Staré Hradiště - Pardubice
tel.: 736 100 364



IV. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.4.2000, č.j. Spr. 2516/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3581 - 86/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 79/2018 podle připojené likvidace.



V. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 808 2 strany
2. Snímek z katastrální mapy 1 strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 53 INS 16612 / 2018 pro Václav Mlnářik, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

t.území: 792250 Zdechovice

List vlastnictví: 808

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

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Jarolím Aleš, č.p. 40, 53311 Zdechovice | 870728/3629 | |

Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 86 | 281 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Zdechovice, č.p. 40, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86 | | | | |
| 63/1 | 86 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 64 | 58 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů o vztahu

Zástavní právo smluvní

pohledávky dle úvěrové smlouvy č. 1014514-2-01 vzniklé do 17.07.2015 až do celkové výše 3.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 86, Parcela: 63/1, Parcela: 64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1014514-2-01 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-10724/2015-606

Pořadí k 27.07.2015 11:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1014514-2-01 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-10724/2015-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1014514-2-01 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-10724/2015-606

Příkaz zatížení

Příkaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno nebo právo stavby ve

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 11:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 576026 Zdechovice

území: 792250 Zdechovice

List vlastnictví: 808

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

vztahu

prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 86, Parcela: 63/1, Parcela: 64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1014514-2-01 ze dne
23.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2015. Zápis proveden dne
18.08.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-10724/2015-606

Pořadí k 27.07.2015 11:09

oznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

vy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

Smlouva kupní ze dne 12.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2009.

V-12210/2009-606

pro: Jarolím Aleš, č.p. 40, 53311 Zdechovice

RČ/IČO: 870728/3629

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 63/1 | 32110 | 86 |
| 64 | 32110 | 58 |

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

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

ovil:

Vyhotoveno: 24.10.2018 11:44:53

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

RD Zručovice čp 40

590

83/1

69/4

61/1

83/2

115

1/6

84

62/1

69/14

375/5

85

62/2

69/13

375/8

86

63/1

69/12

64

87

65/1

69/11

114

88

66/1

69/3

67

89

599

375/4

68

Morašický potok

623/1



375/2

