

EZEKUTORSKÝ ÚŘAD PARDUBICE

9. května 215, Moravany, 533 72

SUDNÍ EZEKUTOR

Mgr. Tomáš Voborník

Došlo dne:

Hod. Min.

11 -02- 2015

Znalecký posudek**číslo 176/04/2015**

Počet stejných:

3

Počet příloh:

10

o ceně nemovité věci - bytová jednotka č. 2067/6 umístěna v budově č. p. 2066 a č. p. 2067
stojící na p. č. st. 3813 a p. č. st. 3814, se spolužádce podílem ve výši 508/10000 na
společných částech domu č. p. 2066 a č. p. 2067 a na pozemku p. č. st. 3813 a p. č. st. 3814,
vše v katastrálním území a obci Pardubice, v části obce Zelené Předměstí.

**195 EX**
*1926/10 - 108
20/3*

Objednatel :
M. s. o. č. 2067/6
zdejší majitel
později zájemce o objednání
objektu a pozemku p. č. st. 3813
a 3814 v obci Pardubice.

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

Účel posudku :

Stanovení ceny nemovitosti podle nyní platných
cenových předpisů a uvést jejich cenu obvyklou na
základě usnesení č. j.: 195 EX 1926/10-97

Oceněno ke dni :

29. 1. 2015

Posudek vypracovala :

Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Staré Jesenčany

Tento posudek obsahuje 13 stran textu a 8 stran příloh a objednateli se předává
ve 3 vyhotoveních.

Datum vypracování : 30. 1. 2015

A. NÁLEZ

ZNALECKÝ ÚKOL

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 v daném regionu a to:

- bytová jednotka č.j./č.p. 2067/6, byt, vymezeno v: Budova Zelené Předměstí, č. p. 2066, 2067, LV 12844, stojícím na pozemku parc. č. st. 3813, LV 12844, pozemku parc. č. st. 3814, LV 12844, dále pozemek st.par.č. 3813, st.par.č. 3814, s podílem na společných částech domu č.p. 2066, 2067, pozemků parc.č. st. 3813, parc.č.st. 3814 ve výši ideálních 508/10000, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 54399 pro obec a k. ú. Pardubice, okr. Pardubice.

pro potřeby exekučního řízení.

Jmenování

Ing. Petra Kolářová, Staré Jesenčany 94, 530 02, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Voborníkem, Exekutorský úřad Pardubice ustanovena znalcem za účelem ocení dálé uvedeného nemovitého majetku ve vlastnictví povinného Ludvíka Veselého.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocení je dále uvedený byt v Pardubicích, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 54399, k. ú. a obec Pardubice

Bytová jednotka č. 2067/6 umístěná v budově č. p. 2066, 2067 stojící na p. č. st. 3813 a na p. č. st. 3814 se spolužnickým podílem ve výši 508/10000 na společných částech domu č. p. 2066, 2067 a pozemku p. č. st. 3813 a p. č. st. 3814, vše v k. ú. a obci Pardubice, v části obce Zelené Předměstí.

Poloha a stručný popis

Zděný bytový dům je součástí řadového objektu s pěti nadzemními podlažími, rozdělen vertikálně na čtyři části se samostatnými vchody a čp., v ulici Čs. Armády, na kraji sídliště zástavby s pomístním názvem Dukla. Oceňovaná b. j. se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu uvnitř bloku. Byt má dispozici 3 + 1 s obytnou plochou 78,31 m² s lodžií 3,72 m², k b. j. náleží dva sklepy 3,25 m² a 1,08 m².

PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Pro vypracování ocení nemovitosti byly použity následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí ke dni 12. 8. 2014, LV č. 54399 pro k. ú. Pardubice
- Informace z KN - Prohlášení vlastníka budovy, kterým se vymezují v budově jednotky a společné části domu
- Informace o nemovitostech – ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí
- Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců a odhadců
- Mapa obce a okolí

- Zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška
- Místní šetření ze dne 29. 1. 2015
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin, a internetového serveru
- Usnesení o přibrání znalce č. j. 195 EX 1926/10-97

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Místní šetření bylo provedeno dne 29. 1. 2015. Během místního šetření nebyl přítomen vlastník bytové jednotky, nebyl umožněn přístup.

PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- Předpoklady**
Běžně nedostupné informace o oceňovaných nemovitostech byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprovádí žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, že 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 objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalece.
- 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 jakékoli 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 podmírkách nelze převzít odpovědnost.

PRÁVNÍ STAV

- Vlastnictví**
Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že předmět ocenění vlastní pan Luděk Veselý, Čs. Armády 2067, 530 02 Pardubice
- Stavebněprávní stav**
Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaného bytu nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav je bez závažnějších závad
- Zástavní práva**
Podle výpisu z katastru nemovitostí byla zahájena exekuce: viz. příloha - LV č. 54399

- **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

Město Pardubice je krajským městem s odpovídající sítí úřadů, obchodů a služeb a je významnou křižovatkou silniční, železniční a letecké dopravy.

Bytový dům, ve kterém se bytová jednotka nachází je situován na roviném pozemku v sídlištní zástavbě s pomístním názvem Dukla, přístup je po místní zpevněné komunikaci, v docházkové vzdálenosti se nachází škola, školka, malé obchodní centrum, parkování vozidel je možné při komunikaci před domem a na dvoře. Dopravní dostupnost je zajištěna MHD, nejbližší zastávka je cca 2 min pěši chůze.

Bytový dům byl postaven jako součást bytové výstavby v uvedené lokalitě v padesátých a sedesátých letech minulého století, v ulici Čs. Armády. Jedná se o typový zděný dům s pěti nadzemními podlažími a šikmou střechou s oboustrannou valbou. Dům je vertikálně rozdělen na části, z nichž každá má samostatný vchod a číslo popisné. V 1. NP se nachází sklepy náležející k jednotlivým bytům a ostatní společné prostory. V dalších nadzemních podlažích se nacházejí bytové jednotky, celkově je v domě s č.p. 2066 a 2067 umístěno 16 bytových jednotek. Stavební stav a údržba dobrá, nová střešní krytina, okna vyměněna za plastová. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných rádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění zajištěno z centrálního zdroje tepla.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2067/6 ve čtvrtém nadzemním podlaží budovy s orientací V/Z, kterou je byt 3 + 1 s úplným příslušenstvím, již tvoří chodba (8,16 m²), kuchyně (7,62 m²), tři pokoje (20,86 m², 17,20 m², 16,97 m²), koupelna (3,7 m²), WC (1,17 m²), lodžie (3,72 m²), spíž (2,63 m²), sklepy (3,25 m² a 1,08 m²). Celková výměra podlahové plochy bytu je 86,36 m². Nebyla umožněna prohlídka bytu, předpokládám jeho standardní zařízení a vybavení. K bytové jednotce náleží spoluúvlastnický podíl v rozsahu 508/10000 ke společným částem budovy č. p. 2066 a 2067 a k pozemku - parcele č. st. 3813 a č. st. 3714.

Pozemek

Pozemek tvoří : parcela č. st. 3813 v k. ú. Pce, označená jako zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 227 m² a parcela č. st. 3814 v k. ú. Pce, označená jako zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 235 m², pozemek je zastavěna bytovým domem č. p. 2066 a 2067. Pozemek je roviný, přístupný po zpevněné komunikaci, okolní pozemek ve vlastnictví obce, možnost napojení na inženýrské sítě v obci.

B. POSUDEK – ocenění nemovitosti

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 prodejích 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 rozumějí například stav tisně 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 “.

Analýza trhu

Dle šetření na realitním trhu lze vysledovat poptávku po tomto druhu nemovitých věcí, nemovitost je dobré obchodovatelná. Ceny závisí hlavně na poloze v rámci zastavěného území obce, dopravní dostupnosti a obslužnosti, docházkových vzdálenostech.

Metody ocenění

1. Ocení podle nyní platných cenových předpisů - zákona č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhlášky
2. Pro určení obvyklé ceny použije srovnávací metodu vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti – bytová jednotka. Byt je umístěn v bytovém domě v dobře dostupné lokalitě v rámci města Pardubice. Po zohlednění stavu nabídky a poptávky v místě, předpokládám jeho dobrou prodejnost.

Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku

Uvedená exekuce nebyla ve výsledné hodnotě zohledněna a zanikne v průběhu exekučního řízení, resp. dražby.

1. Ocenění dle platných cenových předpisů

Ocenovací 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. a č. 344/2013 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: Pardubice
Počet obyvatel: 89 467

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce **ZCv = 2 335,00 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 spoluvel. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,000$$

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 - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00	
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00	
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00	

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_p = 0,990$$

Bytová jednotka č. 2067/6 s příslušenstvím

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

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 pásmá - 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

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_p = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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		2 335,-		0,990	2 311,65
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3813	227,00	2 311,65	524 744,55
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3814	235,00	2 311,65	543 237,75
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 067 982,30

Pozemek - zjištěná cena = **1 067 982,30 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	1 067 982,30 Kč
		1 067 982,30 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 067 982,30 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Položka objektu: Pardubice

Stáří stavby: 55 let

Základní cena ZC (příloha č. 27): 22 278,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,86 *	1,00 =	20,86 m ²
pokoj:	17,20 *	1,00 =	17,20 m ²
pokoj:	16,97 *	1,00 =	16,97 m ²
kuchyně:	7,62 *	1,00 =	7,62 m ²
chodba:	8,16 *	1,00 =	8,16 m ²
koupelna:	3,70 *	1,00 =	3,70 m ²
WC:	1,17 *	1,00 =	1,17 m ²
spíž:	2,63 *	1,00 =	2,63 m ²
lodžie:	3,72 *	0,20 =	0,74 m ²
sklep:	1,08 *	0,80 =	0,86 m ²
sklep:	3,25 *	0,10 =	0,33 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,24 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytn. místnosti ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koefficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = 0,725$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = 0,834$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 22\ 278,- \text{ Kč/m}^2 * 0,834 = 18\ 579,85 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,24 \text{ m}^2 * 18\ 579,85 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\ 475\ 938,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 475 938,69 Kč

Úprava ceny spoluúvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 067 982,30 Kč

Spoluúvlastnický podíl: 508 / 10 000

Hodnota spoluúvlastnického podílu:

1 067 982,30 Kč * 508 / 10 000 = 54 253,50 Kč

Spoluúvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 54 253,50 Kč

Bytová jednotka č. 2067/6 s příslušenstvím - zjištěná cena = 1 530 192,19 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 2067/6 s příslušenstvím	1 530 192,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 530 192,20 Kč
Celkem	1 530 192,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 530 192,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb		
1.1. Hlavní stavby		
1.1.1. Bytová jednotka č. 2067/6 s příslušenstvím		1 530 192,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem		1 530 192,20 Kč
Celkem		1 530 192,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 530 192,20 Kč

Kč

Kč

Kč

2. Určení obvyklé ceny nemovitosti

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 proddávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Na realitním trhu se v současné době nachází množství bytových jednotek ve srovnatelných lokalitách, vstupy do porovnávací metody jsou dostatečné a vhodné. Porovnávací metoda je založena na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Jako srovnatelné transakce jsem uvažovala prodeje nemovitosti, 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, které jsou v současné době nabízeny na Internetu na realitních serverech.

- BJ 3 + 1 , ul. Teplého - Pce		
85 m ² , 2. NP zděného bytového domu se 4NP, dům po výměně oken a střešní krytiny, zateplen, byt v původním udržovaném stavu	požadovaná prodejní cena	1 950 000,- Kč
redukce na pramen ceny k=0,85		1 657 500,- Kč (19 500,-Kč/m ²)
- BJ 3 + 1 , ul. U Kostelíčka - Pce		
80 m ² , 1.NP zděného bytového domu s 4 NP, dům výměně oken, krytiny, byt v udržovaném stavu	požadovaná prodejní cena	1 990 000,- Kč
redukce na pramen ceny k=0,85		1 691 000,- Kč (21 144,-Kč/m ²)
- BJ 3 + 1 , ul. Bacháčkova - Pce		
70 m ² , 4. NP panelového domu s 4 NP, dům po výměně oken, krytiny, byt v původním udržovaném stavu	požadovaná prodejní cena	1 550 000,- Kč
redukce na pramen ceny k=0,85		1 317 500,- Kč (18 821,-Kč/m ²)

Z výše uvedeného vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozpětí redukovaných cen 18 821,- až 21 144,- Kč/m², tj.při započítané podlahové ploše bytu 80,24 m² v intervalu 1 510 197,- až 1 696 594,- Kč.

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním situace na trhu v oblasti obdobných realit navrhují **obvyklou cenu předmětu ocenění ve středním pásmu daného intervalu na: 1 600 000,- 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 v daném regionu a to:

- bytová jednotka č.j./č.p. 2067/6, byt, vymezeno v: Budova Zelené Předměstí, č. p. 2066, 2067, LV 12844, stojícím na pozemku parc. č. st. 3813, LV 12844, pozemku parc. č. st. 3814, LV 12844, dále pozemek st.par.č. 3813, st.par.č. 3814, s podílem na společných částech domu č.p. 2066, 2067, pozemků parc.č. st. 3813, parc.č.st. 3814 ve výši ideálních 508/10000, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 54399 pro obec a k. ú. Pardubice, okr. Pardubice.

pro potřeby exekučního řízení.

Výsledná hodnota bez zohlednění závad

Ocenění nemovitostí dle platných cenových předpisů 1 530 190,- Kč

Určení ceny obvyklé 1 600 000,- Kč

Hodnota práv

Celková hodnota práv spojených s nemovitostmi 0,- Kč

Hodnota závad

Celková hodnota závad 0,- Kč

Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Pardubice

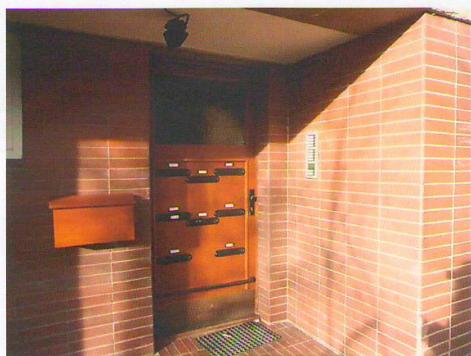


Znalecká doložka

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 odhadů – specializaci nemovitosti, rozpočty stavebních prací.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 176/04/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 176/04/2015.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2014 08:15:54

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 029EX 1926/10 pro JUDr. Amoš Hofman
soudní exekutor
Exekutorský úřad Pardubice

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

t.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 54399

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

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí
(Pardubice V), 53002 Pardubice

560930/0532

Nemovitosti

Jednotky

Podíl na

t.p./

Typ

společných částech

jednotky Způsob využití Způsob ochrany

jednotky

domu a pozemku

2067/6 byt

byt.z.

508/10000

Vymezeno v:

Budova Zelené Předměstí, č.p. 2066, 2067, bydlení, LV 12844

na parcele St. 3813, LV 12844

St. 3814, LV 12844

Parcela St. 3813 zastavěná plocha a nádvoří

227m²

St. 3814 zastavěná plocha a nádvoří

235m²

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Upřávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 1.858,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

též k podílu 508/10000 na st.p. 3813, 3814

Vodafone Czech Republic a.s., Jednotka: 2067/6

Z-10823/2013-606

Vinohradská 3217/167, Strašnice,

10000 Praha 10, RČ/IČO: 25788001

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost Exekutorský

úřad Praha 10 003 EX-3567/2013 -8 ze dne 17.07.2013.

Z-10823/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 46.500,- Kč s příslušenstvím

k 22 EXE 174/2013-18

zastaven je i spol. podíl 508/10000 na st.p.č. 3813, 3814

Veselá Magdalena, U Potůčku 149/11, Jednotka: 2067/6

Z-4647/2013-606

Liberec VII-Horní Růžodol, 46007

Liberec, RČ/IČO: 965402/3566

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost Exekutorský

úřad Liberec 36 EX-39/2013 -20 ze dne 23.03.2013.

Z-4647/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské

k č.j. 22 EXE 193/2013-10

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 12.08.2014 08:15:54

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 717657 Pardubice List vlastnictví: 54399

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

Type vztahu Oprávnění pro Povinnost k

pohledávka ve výši 52.920,- Kč s příslušenstvím
též ke spolužádavce podílu ve výši 508/10000 na st.p.č. 3813 a 3814
Zdravotní pojištovna ministerstva Jednotka: 2067/6 Z-3939/2013-6
vnitř České republiky, Kodaňská
1441/46, Vršovice, 10100 Praha 10,
RČ/IČO: 47114304

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekučního úřadu Pardubice 029 EX-73/2013 -8 ze dne 05.03.2013. Právní moc ke dni 09.04.2013 Z-3939/2013-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Pardubice 029 Ex-73/2013 -8 ze dne 14.06.2013. Z-8927/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské
pohledávka ve výši 170.148,60 Kč s příslušenstvím
k čj. 22 EXE 918/2011-12
též k podílu 127/2500 na st.p. 3813, 3814
Wüstenrot - stavební spořitelna Jednotka: 2067/6 Z-12562/2012-6
a.s., Na hřebenech II 1718/8/
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
47115289

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekučního úřadu Pardubice 052 EX-157/2011 -37 ze dne 20.07.2012. Právní moc ke dni 15.08.2012 Z-12562/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské
K zajištění pohledávky ve výši 3.039,- Kč s příslušenstvím
a nákladů soudního řízení.
Zastaven je také podíl ve výši 508/10000 na st.p.č. 3813, st.p.č. 3814.
k č.j. 20 EXE 1362/2011-9

Pojištovna České spořitelny, a.s., Jednotka: 2067/6 Z-9877/2012-606
Vienna Insurance Group, náměstí
Republiky 115, Zelené Předměstí,
53002 Pardubice, RČ/IČO: 47452820

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekučního úřadu Chrudim 129 EX-7607/2011 -8 ze dne 23.11.2011. Právní moc ke dni 23.02.2012 Z-9877/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské
pro pohledávku ve výši 26 421,-Kč s příslušenstvím
- k čj. 29 EXE 1250/2010-8
- také ke spolužádavce podílu 508/10000 na st.p.č. 3813 a 3814
Zdravotní pojištovna ministerstva Jednotka: 2067/6 Z-4064/2011-606
vnitř České republiky, Kodaňská
1441/46, Vršovice, 10100 Praha 10,
RČ/IČO: 47114304

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekučního úřadu Pardubice 029 EX-73/2013 -8 ze dne 05.03.2013. Právní moc ke dni 09.04.2013 Z-3939/2013-606
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 12.08.2014 08:15:54			
Okres: CZ0532 Pardubice	Obec: 555134 Pardubice		
Území: 717657 Pardubice	List vlastnictví: 54399		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
parcel	Povinnost k		
právní pro			
úřad Pardubice 029 EX-1926/2010 -13 ze dne 25.10.2010. Právní moc ke dni 13.12.2010.			
/2013-606	Z-4064/2011-606		
zřízení k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
Předkupní právo			
ti Exeku ze dne 2.3.1998 dle odst.VIII., právní účinky vkladu vznikly 09.04.2 dnem 11.6.1998			
013-606 Statutární město Pardubice, Jednotka: 2067/6 Z-6472/2011-606			
tý úřad Pernštýnské náměstí 1, Pardubice- Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 00274046			
013-606 Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 2475/1998. POLVZ:2506/1998 Z-102506/1998-606			
Zahájení exekuce			
pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2, Praha, 102 00 Praha 10			
/2012-6 Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice, RČ/IČO: 560930/0532 Z-49956/2013-101			
i Exeku 1377/2013 10 Okresní soud v Chrudimi ze dne 17.07.2013; uloženo na prac. Praha i 15.08 Z-49956/2013-101			
012-606 Zahájení exekuce			
pověřený soudní exekutor: JUDr. Soňa Karasová, Truhlářská 515, 460 01 Liberec Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice, RČ/IČO: 560930/0532 Z-4232/2013-505			
012-606 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - JUDr. Soňa Karasová 36 Ex-39/2013 -15 ze dne 22.03.2013; uloženo na prac. Liberec Z-4232/2013-505			
2012-606 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti			
. Exeku Jednotka: 2067/6 Z-10824/2013-606			
13.02.2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX- 12-606 3567/2013 -9 ze dne 17.07.2013. Z-10824/2013-606			
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k dñ. 22EXE 174/2013-18	Jednotka: 2067/6 Z-4646/2013-606		
011-606 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 36 EX-39/2013 - 21 ze dne 23.03.2013. Z-4646/2013-606			
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti tí ČR Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606. strana 3			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2014 08:15:54

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 717657 Pardubice List vlastnictví: 54399

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

Type vztahu Oprávnění pro Povinnost k

k č.j. 22 EXE 1452/2012-9

Jednotka: 2067/6

Z-12721/2012-

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 77 Ex-4104/20 ze dne 17.08.2012.

Z-12721/2012-60

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 20 EXE 1362/2011-9

Jednotka: 2067/6

Z-22193/2011-6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-760-7 ze dne 23.11.2011. Právní moc ke dni 23.02.2012.

Z-22193/2011-60

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - k č.j. 22 EXE 918/2011-12

Jednotka: 2067/6

Z-14136/2011-6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-157/2011 -22 ze dne 14.07.2011.

Z-14136/2011-60

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 29 EXE 1250/2010-8

Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice, RC/IČO: 560930/0

Jednotka: 2067/6 Z-16962/2010-6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 029 EX-1926/2010 -14 ze dne 25.10.2010.

Z-16962/2010-60

- Nařízení exekuce

Soudní exekutor: JUDr. Ladislav Navrátil se sídlem Sladkovského 592, 530 02 Pardubice

Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice, RC/IČO: 560930/0

Z-7454/2011-60

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 22 EXE-918/2011 -12 EX 157/2011-10) ze dne 13.04.2011; uloženo na prac. Chrudim

Z-7454/2011-603

- Nařízení exekuce

Soudní exekutor: Arnošt Hofman

Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice, RC/IČO: 560930/0

Z-481/2011-603

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-1250/2010 -8 dne 24.08.2010; uloženo na prac. Chrudim

Z-481/2011-603

Jiné zápisu - Bez zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2014 08:15:54

Okres: CZ0532 Pardubice	Obec: 555134 Pardubice
Území: 717657 Pardubice	List vlastnictví: 54399
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Nabyvaci tituly a upozornění - Bez zápisu	
Nabyvaci tituly a jiné podklady zápisu	
721/2012- x-4104/20	Smílouva darovací ze dne 04.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2006.
/2012-60	Pro: Veselý Luděk, Čs. Armády 2067, Zelené Předměstí (Pardubice V), RC/ICO: 560930/0532 53002 Pardubice V-10983/2006-606
93/2011- 9 EX-760	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu
/2011-60	Pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.
86/2011-6 052 EX-	Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
/2011-60	Vytvořil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
	Vyhodoveno: 12.08.2014 09:03:47
čedměstí 560930/0 2/2010-6 129 EX-	
2010-606	
Pardubice čedměstí 560930/0 2011-60 011 -12	
011-603	
čdměstí 60930/0 011-603 010 -8	
1-603	
tí ČR	Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606. strana 5



