

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3732/289/2017

O ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 6 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 94, stavební parcely č. parc. 400 jejíž součástí je stavba garáže bez čp./če., zahrady č. parc. 31/2, ostatní plochy č. parc. 33/3, č. parc. 805/3 v obci a katastrálním území Ostřešany.



Objednatel znaleckého posudku:

Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Dukelská 15

Účel znaleckého posudku:

500 02 Hradec Králové
stanovení ceny obvyklé za účelem zpeněžení
nemovitostí insolvenčním správcem sp. zn. KSPA
56 INS 9288/2017

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 11.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 12.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé stavebních pozemků zastavěných stavbou rodinného domu a garáže se zahradou a ostatními plochami, které tvoří se stavebními pozemky jeden funkční celek v obci a katastrálním území Ostřešany za účelem zpeněžení insolvenčním správcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 6 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 94, stavební pozemek č. parc. 400 jehož součástí je stavba garáže bez čp./če. , zahrada č. parc. 31/2, ostatní plochy č. parc. 33/3 a č. parc. 805/3

Adresa předmětu ocenění: Ostřešany 94
530 02 Ostřešany

LV: 500

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Obec: Ostřešany

Katastrální území: Ostřešany

Počet obyvatel: 1 064

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 460,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{512,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.12.2017 za přítomnosti paní Dvořákové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice LV č. 500
Snímek pozemkové mapy k.ú. Ostřešany
Mapy blízkého okolí
Místní šetření uskutečněné znalcem a informace paní Dvořákové
Nabídka realitních kanceláří jednotlivých nemovitostí v okolí
Objednáno dne 20.11.2017 paní Ing. Kadečkovou

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 500

Růžena Dvořáková, bytem Ostřešany čp. 94

k 1/2 z celku

David Elbogen, bytem Češkova 1240, Pardubice

k 1/2 z celku

Omezení vlastnických práv dle oddílu C platných LV č. 500 ke dni ocenění jednotlivé zápisy

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitosti znalec navštívil dne 11.12.2017. Tyto jsou volně přístupné, přes obdělávané pozemky. Předmětná nemovitost byla znalci zpřístupněna, předložena částečná projektová dokumentace a znalci byly sděleny relevantní informace o vzniku nemovitosti a jejím celkovém stavu a provedených úpravách a opravách.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena s ohledem na polohu, možnosti přístupu, využití nemovitosti a v neposlední řadě dle stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Obvyklá cena je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitosti:

Nemovitost se nachází v centru obce Ostřešany. Je přístupná z veřejné komunikace místního typu přes část nezpevněného pozemku ve vlastnictví obce. Jedná se o rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami a samostatnou garáží mimo dům. Objekt byl postaven v osmdesátých letech a kolaudován v roce 1999. V dané lokalitě jsou vybudovány inženýrské sítě - veřejný vodovod, který není zaveden na pozemky, kanalizace napojena přes septik, elektrický proud zaveden na pozemek, plynovodní řad zaveden. Dům je napojen na vlastní zdroj vody ze studny.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byla vybrána jedna nemovitost pro porovnání a orientaci znalce.

Na základě výše uvedeného znalec použil též platný právní předpis pro ocenění nemovitostí za účelem dalšího porovnání.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemkové parcely
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 94
 - 1.3. Garáž
 - 1.4. Studna 1
 - 1.5. Studna 2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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 s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná oblast v blízkosti města Pardubice	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,085}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - negativní vlivy se neprojeví, dobrá poloha pozemku a stavby	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,374}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,491}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,786}$$

1. Pozemkové parcely

1.1. pozemky

Stavební parcely zastavěné rodinným domem a garáží a zahrada s ostatními plochami v obci a katastrálním území Ostřešany. Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. V dané lokalitě jsou vybudovány inženýrské sítě a na pozemky je zaveden z těchto sítí plynovodní řad, elektrická síť a kanalizace. Přípojka z veřejného vodovodu není provedena. Pozemky jsou rovinné, bez negativních vlivů.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,374}$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,374 = 1,786$$

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		512,-	1,786		914,43
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6	362,00	914,43	331 023,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	400	49,00	914,43	44 807,07
§ 4 odst. 1	zahrada	31/2	346,00	914,43	316 392,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	33/3	166,00	914,43	151 795,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	805/3	62,00	914,43	56 694,66
Stavební pozemky - celkem			985,00		900 713,55

1.2. Rodinný dům čp. 94

Rodinný dům postavený na základových pasech s částečným podsklepením, přízemní. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z plynosilikátových tvárnic. Stropní konstrukce jsou v kombinaci povalů keramických a stropních desek hurdis. Zastřešení je provedeno rovnou odpařovací střechou pokrytou těžkými lepenkovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky břizolitové škrabané, vnitřní omítky vápenné hladké štukové doplněné v sociálních zařízeních a kuchyních keramickými obklady. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny, keramické dlažby, kobercové kryty a PVC. Okna vyměněna v posledním období plastová, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené. Ohřev TUV je zajištěn elektrickými boilerly, vytápění plynovým kotlem s radiátorovými články, dále jsou instalovány elektrické přímotopy a instalovány kamna na pevná paliva. Rozvody vody, kanalizace, elektrické instalace jsou v běžném rozsahu. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních a kuchyních standardní. Schody do suterénu betonové z PZD desek bez podstupnic. Dům obsahuje dvě samostatné bytové jednotky se sociálním zařízením.

Levá bytová jednotka obsahuje suterén - schodiště s chodbou, dva sklady, přízemí - chodbu, WC, lázeň, spíž, kuchyň a čtyři pokoje, pravý byt - přízemí - chodbu, kuchyň, ložnici, obývací pokoj, lázeň, spíž, WC.

Dům je průměrně udržovaný, bez zjevných nedostatků, jeho opotřebení odpovídá době užívání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 650,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	7,10*5,10	=	36,21 m ²
přízemí:	7,20*8,60+5,80*9,60+4,75*3,90+6,60*10,10	=	202,79 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	36,21 m ²	2,20 m
přízemí:	202,79 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

suterén:	36,21*2,50	=	90,53 m ³
přízemí a střešní konstrukce:	202,79*3,20	=	648,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	739,46 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	202,79 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	239,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,18	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,952}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,300}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,374}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,650,- \text{ Kč/m}^3 * 0,952 = 1\,570,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 739,46 \text{ m}^3 * 1\,570,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,300 * 1,374 = 2\,074\,749,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,074\,749,48 \text{ Kč}}$$

1.3. Garáž

Samostatně stojící garáž na stavebním pozemku č. parc. 400. Postavená na základových pasech bez podsklepení a možnosti podkroví. Obvodové nosné konstrukce do tl. 30 cm. Stropní konstrukce rovné tvrdé. Zastřešení je provedeno mírně pultovou střechou pokrytou těžkými lepenkovými pásy v posledním roce / oprava celé plochy /. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu provedeny kompletně. Vnitřní omítky vápenné hladké, venkovní omítky břizolitové škrabané. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny. Vrata osazena dvoukřídlová dřevěná, dveře dřevěné, okna dřevěná a na prosvětlení luxferové tvárnice. Do objektu je zaveden elektrický proud 230/400 V, voda, kanalizace a je vyhledován komín pro vytápění kamny na pevná paliva. Garáž obsahuje stání pro osobní auto, sklad a dílnu.

Opotřebení je uvažováno v souladu s právním předpisem s ohledem na skutečnost, že po opravě střechy je třeba opravit stropní konstrukci poškozenou po zatékání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 176,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{přízemí:} \quad 6,00 * 8,00 = 48,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	48,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{přízemí a střešní konstrukce:} & \quad 48,00 * 2,70 = 129,60 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & \quad = \mathbf{129,60 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V, voda, vytápění, kanalizace, el. vrata s dál. ovl. - Elektro 230/400 V, voda, kanalizace zavedena, možnost vytápění dílny kamny na pevná paliva	V	0,10
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,865 = \mathbf{0,882}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,374}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,176,- \text{ Kč/m}^3 * 0,882 = 1\,037,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 129,60 \text{ m}^3 * 1\,037,23 \text{ Kč/m}^3 * 1,300 * 1,374 = 240\,109,95 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 240 109,95 Kč

1.4. Studna 1

Kopaná studna vybudovaná v roce 1945 vyskružená s ručním čerpadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 11,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 5 200,- Kč/m	+	5 200,- Kč

Základní cena celkem = 34 000,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Upravená cena studny	=	71 879,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 72 / 100 = 72,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,0 \% / 100)$	*	0,280
	=	20 126,23 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 772,- Kč/ks	+	2 772,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	2 772,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41):		*	2,3490
		=	5 860,29 Kč
opotřebení čerpadel	72,0 %	*	0,280
		=	1 640,88 Kč

Upravená cena čerpadel	+	1 640,88 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 767,11 Kč
Koeficient pp	*	1,786
Cena stavby CS	=	38 876,06 Kč
Studna 1 - zjištěná cena	=	38 876,06 Kč

1.5. Studna 2

Kopaná studna vybudovaná v roce 1963 vyskružená s elektrickým čerpadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
Základní cena celkem		=	21 180,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3490
Upravená cena studny		=	44 776,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 100 = 54,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$

*	0,460
=	20 597,25Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,3490

= 22 790,- Kč

opotřebení čerpadel 54,0 %

* 0,460

= 10 483,40 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 10 483,40 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 31 080,65 Kč

Koeficient pp

* 1,786

Cena stavby CS

= 55 510,04 Kč

Studna 2 - zjištěná cena

= 55 510,04 Kč

1.1. Pozemky:

900 713,55 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům čp. 94

2 074 749,48 Kč

1.3. Garáž

240 109,95 Kč

1.4. Studna 1

38 876,06 Kč

1.5. Studna 2

55 510,04 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 2 409 245,53 Kč

Pozemkové parcely - zjištěná cena

= 3 309 959,08 Kč

C. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Rodinný dům čp. 94 a garáž bez čp./če. jsou postaveny na přelomu 80 a 90 let a svým provedením jsou poplatné době vzniku včetně vybavení. Stavby jsou průměrně udržované a slouží svému účelu. Pozemkové parcely se nacházejí v centru obce s dobrými docházkovými vzdálenostmi k vybudované infrastruktuře, která je omezena vzhledem k velikosti obce. Stanovená hodnota pozemkových parcel obsahuje venkovní úpravy a trvalé porosty.

Na základě výše uvedených skutečností, po prozkoumání trhu s nemovitostmi, jejich porovnáním a zkušenostmi znalce a jeho databází stanovují obvyklou hodnotu takto: u pozemkových parcel za jeden metr čtverečný 1 000,- Kč, u rodinného domu čp. 94 za obestavěný m³ ve výši 3 700,- Kč a u garáže za obestavěný m³ 1 200,- Kč.

pozemkové parcely č. parc. 6, č. parc. 400, č. parc. 31/2, č. parc. 33/3, č. parc. 805/3 o celkové výměře	985 m ² * 1 000,- Kč/m ² =	985 000,- Kč
Rodinný dům čp. 94 o obest. prost. 648 m ³	* 3 700,- Kč/m ³ =	2 397 600,- Kč
Garáž bez čp./če. o obest. prost. 129 m ³	* 1 200,- Kč/m ³ =	154 800,- Kč

součet	3 537 400,- Kč
zaokrouhleně	3 537 000,- Kč

Obvyklou hodnotu nemovitostí na LV č. 500 jako celku stanovují na 3 537 000,- Kč

slovy: třimilionpětsetřicetsedmtisíkorunčeských.

V Hradci Králové 12.12.2017

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3732/289/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3732/289/2017.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2017 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 INS 9288/2017 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575437 Ostřešany

Kat.území: 716324 Ostřešany

List vlastnictví: 500

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany

516103/044

1/2

Elbogen David, Češkova 1240, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

740701/3680

1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 6	362	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostřešany, č.p. 94, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6				
St. 400	49	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 400				
31/2	346	zahrad		zemědělský půdní fond
33/3	166	ostatní plocha	manipulační plocha	
805/3	62	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 201508 ve výši 370.000,- Kč a budoucí pohledávky

vzniklé do 1.12.2025 do výše 828.825,60 Kč

- k podílu 1/2

Pavelková Romana, č.p. 119, 76345

Březůvky, RČ/IČO: 765303/4136

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:

516103/044

Parcela: St. 400

V-13430/2017-606

Parcela: St. 6

V-13430/2017-606

Parcela: 31/2

V-13430/2017-606

Parcela: 33/3

V-13430/2017-606

Parcela: 805/3

V-13430/2017-606

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-16929/2015-606

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2017. Zápis proveden dne 31.10.2017.

V-13430/2017-606

Pořadí k 02.12.2015 06:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2017 10:15:02

Obec: 575437 Ostřešany

List vlastnictví: 500

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

Oprávnění pro

Povinnost k

V-16929/2015-606

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-16929/2015-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-16929/2015-606

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Pardubice

V-16929/2015-606

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Z-22174/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1436/16-12 k 34 EXE-745/2016 19 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 17.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-22174/2016-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,
130 00 Praha 3

Dvořáková Ružena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Z-28430/2016-101

Lístina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 04216/16-006 k 34 EXE-1219/2016 11 ze dne 21.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-28430/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 z celku

Dvořáková Ružena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Parcela: St. 400

Parcela: St. 6

Parcela: 31/2

Parcela: 33/3

Parcela: 805/3

Z-4588/2016-606

Z-4588/2016-606

Z-4588/2016-606

Z-4588/2016-606

Z-4588/2016-606

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 20.11.2017 10:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575437 Ostřešany
Kat.území: 716324 Ostřešany List vlastnictví: 500
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 Ex-04216/2016 -008 ze dne 21.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.06.2016. Zápis proveden dne 28.06.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-4588/2016-606

Související zápisy
Dražební vyhláška

Z-2573/2017-606

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3 091 Ex-04216/2016 -056 ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 18.04.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-2573/2017-606

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-04216/2016 -062 odročené na neurčito ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 23.05.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-3294/2017-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Z-31736/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 2314/16-11 k 44 EXE-1332/2016 -13 ze dne 18.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Praha

Z-31736/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Z-54620/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2993/16-33 k 44 EXE-2534/2016 10 ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.12.2016. Zápis proveden dne 21.12.2016; uloženo na prac. Praha

Z-54620/2016-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany, RČ/IČO:
516103/044

Z-3539/2017-606

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 56INS-9288/2017 -A-8 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2017. Zápis proveden dne 29.05.2017; uloženo na prac. Pardubice

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 20.11.2017 10:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575437 Ostřešany

Kat.území: 716324 Ostřešany

List vlastnictví: 500

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-3539/2017-606

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Pardubicích 32 D-1211/2012 - 46 ze dne 17.12.2012. Právní moc ke dni 17.12.2012.

Z-447/2013-606

Pro: Dvořáková Růžena, č.p. 94, 53002 Ostřešany

RČ/IČO: 516103/044

- o Smlouva kupní ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2017. Zápis proveden dne 04.05.2017.

V-4870/2017-606

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
31/2	32210	346

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.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2017 10:30:55

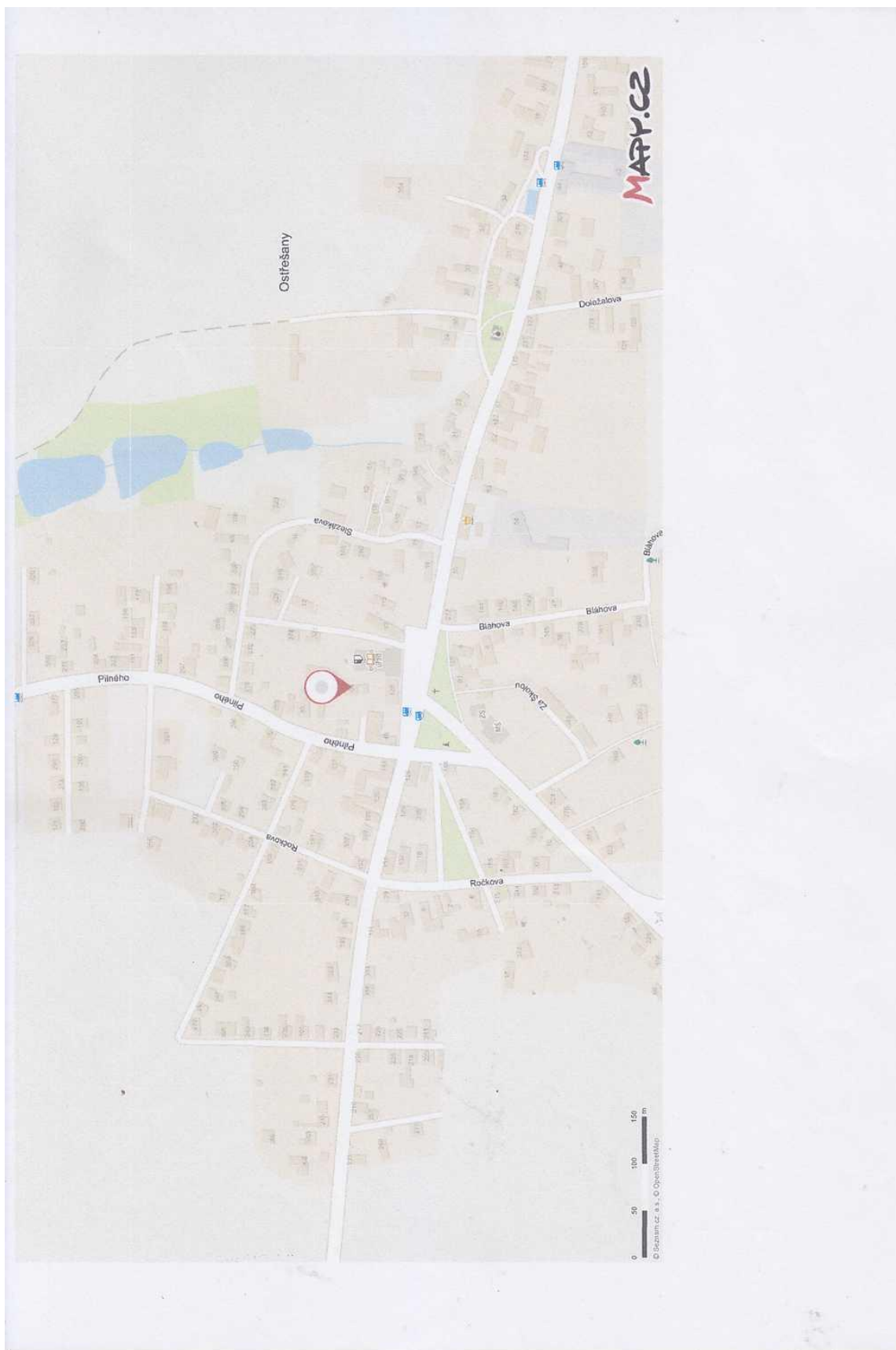
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

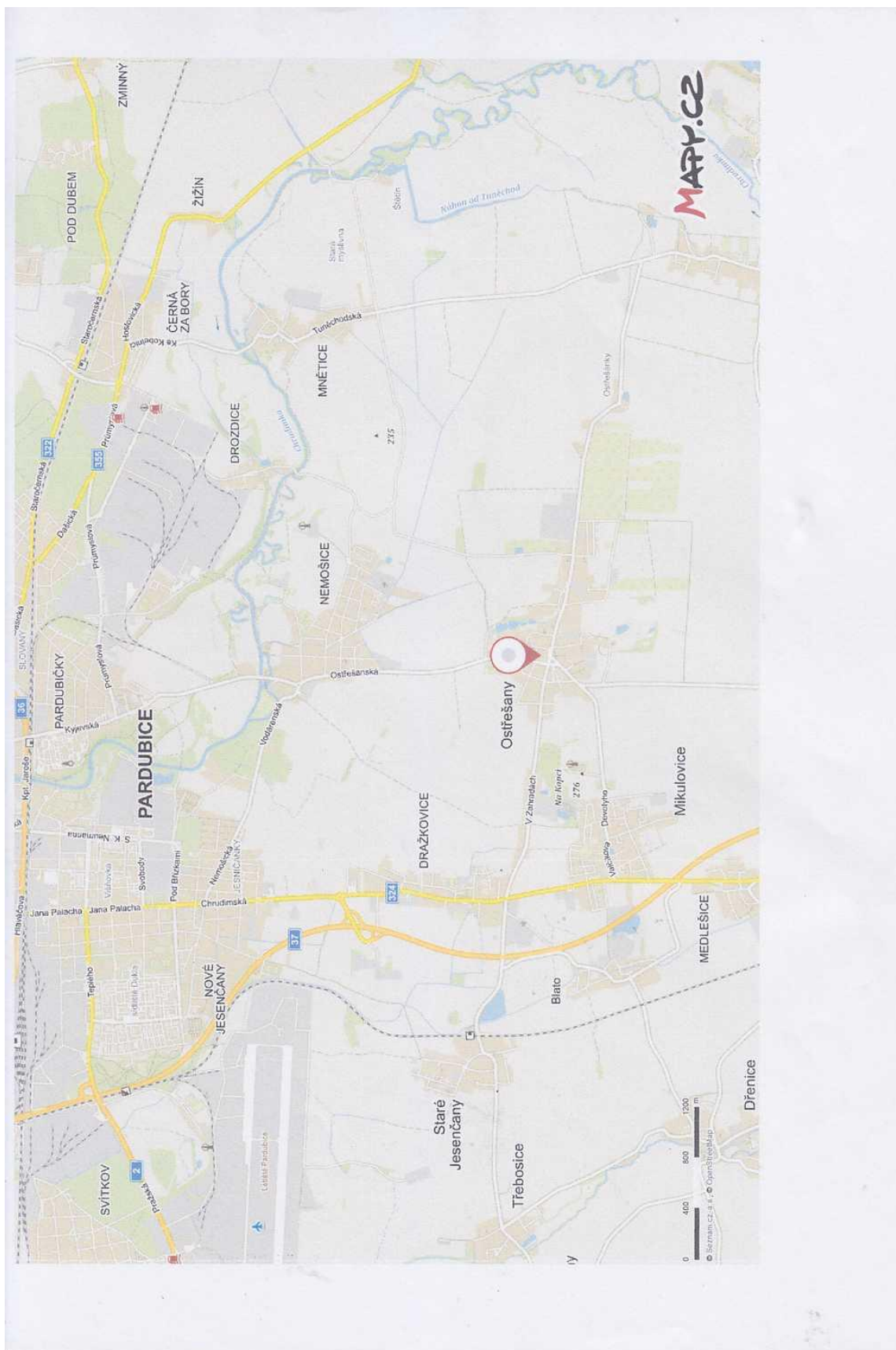
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 4











Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 401 m² Ostřešany, okres Pardubice 4 390 000 Kč

Nabízíme novostavbu zděného řadového domu v krásném a klidném místě s výhledem do zeleně. Jedná se o poslední volný dům ze tří nově vystavěných řadových domů v Ostřešanech, ve vysokém standardu provedení a vybavenosti, s nízkými náklady na bydlení, v dosahu MHD z Pardubic. Dům je patrový a má celkovou užitnou plochu 125 m². Druhé podlaží má plnohodnotné místnosti bez zkosení. V přízemí se nachází prostorná garáž, obývací pokoj s kuchyní, WC s umyvadlem, chodba s možností vestavěné skříňe a technická místnost. V druhém podlaží je ložnice s šatnou, dva dětské pokoje, společná šatna, velká koupelna s vanou a sprchovým koutem, dvě umyvadla, WC, bidet. Druhé podlaží je klimatizováno (Panasonic). Součástí ceny jsou garážová vrata (Hörmann) na dálkové ovládání, elektrická brána, kompletní oplocení, vjezd, chodník a terasa jsou dlážděné zámkovou dlažbou. Povrchy podlah jsou dlažba (technické místnosti, garáž, koupelna, WC, hala) a plovoucí podlaha. Schody jsou zděné a obloženy masivním dřevem. Okna jsou plastová (Rehau) s izolačním trojsklem. Dům je vybaven satelitem a anténou pro příjem internetu. Vytápění je zajištěno elektrokotlem (samostatná regulace v každé místnosti) a doplněno klimatizací. Ohřev vody je pomocí solárních panelů a el. bojleru. Kuchyň dle výběru kupujícího, není v ceně domu. Zajišťujeme financování na celou kupní cenu a potřebné vybavení.

Celková cena:	4 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	401 m ²
ID zakázky:	N74441	Rok kolaudace:	2017
Aktualizace:	05.10.2017	Voda:	Dálkový vodovod
Stav:	Rezervováno	Topení:	Ústřední elektrické
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Novostavba	Telekomunikace:	Internet, Satelit
Poloha domu:	Řadový	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budova
Plocha zastavění:	82 m ²	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	106,0 kWh/m ² za rok
Užitná plocha:	125 m ²	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Plocha podlahová:	125 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Julie Chocholatá

Tel.: 774 010 005

Mobil: 774 010 005

Email: jchocholata@rscs.cz



