

Znalecký posudek č. 798

o ceně obvyklé na - stavbě (budova) č.p. 21, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím (oplocení, travní porost, IS, vedlejší stavba, stromy) na pozemku st. parc. č. 33 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č. 140/1 (zahrada) v kat. území Licoměřice, obec Lipovec, okres Chrudim, zapsáno na LV 64.



Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

exekuční řízení č.j. 024 EX 58/11

Podle stavu ke dni 14.3.2012 posudek vypracoval:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Řečického 7
169 00 Praha 6

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 19.3.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou na - stavbě (budova) č.p. 21, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím (oplocení, travní porost, IS, vedlejší stavba, stromy) na pozemku st. parc. č. 33 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č. 140/1 (zahrada) v kat. území Licoměřice, obec Lipovec, okres Chrudim, zapsáno na LV 64.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům č.p. 21
538 43 Lipovec 21

Region: Pardubický

Okres: Chrudim

Katastrální území: Licoměřice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14.3.2012 bez přítomnosti vlastníka oceňovaných nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování posudku:

Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.2.2012 pod č.j. 024 EX 58/11 - 96.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 14.3.2012.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

5. Použitá literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Valenta Martin, Licoměřice 21, Lipovec, 538 43 Třemošnice.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 650.000,-- Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucích pohledávek, vzniklých do 25.10.2034, do výše 13.000,-- Kč a do výše 65.000,-- Kč pro Komerční banku a.s.

7. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem zjištění ceny obvyklé na - stavbě (budova) č.p. 21, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím (oplocení, travní porost, IS, vedlejší stavba, stromy) na pozemku st. parc. č. 33 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č. 140/1 (zahrada) v kat. území Licoměřice, obec Lipovec, okres Chrudim, zapsáno na LV 64. Kat. území Licoměřice leží cca 20.0 km od města Chrudim. Přístup k nemovitosti je z místní zpevněné komunikace. Rodinný dům je postavený na pozemku rovinatého charakteru. Rodinný dům je napojen na veřejné inženýrsko - energetické sítě (220 V), obecní vodovod, odpad sveden do jímky, plyn v domě není. Souhrnný stavebně technický stav nemovitosti s příslušenstvím je podprůměrný.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 21

b) Vedlejší stavby

b₁) Stodola

c) Pozemky

c₁) Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 21

Nepodsklepený zděný rodinný dům postavený v okrajové části obce na oploceném pozemku. Budova s jedním nadz. podlažím se střešní částí, střecha je dřevěná sedlová s krytinou z pálené tašky, klempířské provedeny z pozin. plechu, okna jsou dřevěná, fasádní omítky jsou břizolité. Nemovitost je vytápěna ústředním topením na tuhá paliva, teplá voda pomocí el. bojleru. Budova je rozdělena na dílnu, obytná část - 2+1, půda je prázdná. K objektu bydlení přísluší stavební pozemek (552 m²)

a pozemek zahrady (423 m²) celkem se jedná o 975 m². Příslušenství oceňovaných nemovitostí tvoří přípojky, oplocení, travní porost, vedlejší stavba, stromy vše je zohledněno ve stanovené ceně obvyklé. Objekt je v podprůměrném stavebně technickém stavu.

b) Vedlejší stavby

b₁) Stodola

Vedlejší stavba postavena na pozemku St. parc.č. 33 (zastavěná plocha a nádvoří) na hranici pozemku. Nemovitost je zděná s jedním nadzemním patrem a střešní částí, střecha je dřevěná sedlová s pálenou krytinou, vrata jsou dřevěné. Budova je užívána k parkování osobního automobilu a jako sklad, do stavby nejsou přivedeny žádné IS, nemovitost je v podprůměrném technickém stavu.

c) Pozemky

c₁) Pozemky

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle THU

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 21

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I NP:	180,00 m ²	2,60 m
střešní část:	180,00 m ²	2,00 m

Jednotkové množství:

Jednotka:

1 NP:	(180)*(2,60)	=	468,00
střešní část:	(180)*(2,00)	=	360,00

Jednotkové množství – celkem: = 828,00

Stanovení jednotkové ceny:

Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy ÚRS Praha .

Seznam porovnávaných objektů:

Pořadové	Název objektu	Katalogová	Upravená	Váha
----------	---------------	------------	----------	------

íslo		cena [Kč]	cena [Kč]	
1.	Rodinný dům	4 677,86	4 677,86	1,000
2.	Rodinný domek	4 172,68	4 172,68	1,000
3.	Rodinný domek Chlumeck n.C.	4 747,90	4 747,90	1,000
4.	Rodinný domek typ PRAKTIK	5 615,24	5 615,24	1,000
Minimální jednotková cena:			4 172,68 Kč/	
Průměrná jednotková cena:			4 803,42 Kč/	
Maximální jednotková cena:			5 615,24 Kč/	

Ocenění:

Základní cena: 4 803,42 Kč/

828,00 * 4 803,42 Kč/ = 3 977 230,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,714 \%$ - 3 409 043,04 Kč

Rodinný dům č.p. 21 - výsledná cena = 568 187,10 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Stodola

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	70,00 m ²	3,50 m
střešní část:	70,00 m ²	2,00 m

Jednotkové množství:

Jednotka:

1 NP: (70)*(3,50) = 245,00

střešní část: (70)*(2,00) = 140,00

Jednotkové množství – celkem: = 385,00

Ocenění:

Základní cena: 2 000,- Kč/

385,00 * 2 000,- Kč/ = 770 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,714 \%$ - 659 997,80 Kč

Stodola - výsledná cena = 110 002,20 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům č.p. 21 = 568 190,- Kč
 b) Stodola = 110 000,- Kč

Cena objektů činí celkem 678 190,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	33	552,00	35,00	19 320,-
Součet				19 320,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				<u>46 006,23</u>

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	140/1	423,00	35,00	14 805,-
Součet				14 805,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				<u>14 101,91</u>

Pozemky - zjištěná cena = 60 108,14 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 60 110,- Kč

Cena pozemků činí celkem 60 110,- Kč

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
st pozemek Licoměřice	350 000,-	2851	122,76	1,00	1,00	122,76
st pozemek Vinaře	290 000,-	1500	193,33	1,00	1,00	193,33
st pozemek Starkoč	230 000,-	1291	178,16	1,00	1,00	178,16
						494,25 / 3,000
Průměrná jednotková cena:						164,75 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:						122,76 Kč/m
Maximální jednotková cena:						193,33 Kč/m ²

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří p.č. 33 552 m²
zahrada p.č. 140/1 423 m²

Výměra oceňovaných pozemků: 975 m²

975,00 m² á 164,75 Kč/m² = 160 631,25 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 160 631,25 Kč

Pozemky - výsledná cena = 160 631,25 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 160 630,- Kč

Cena pozemků činí celkem 160 630,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název:	rodinný dům č.p. 21		
Adresa:	538 43 Licoměřice 21		
Popis:			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	špatný
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0

Výměra pozemku	975 m ²	Zastavěná plocha	180 m ²	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné			
Přípojky	elektro			
Příslušenství	vedlejší stavba			

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,00
Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀:			1,00

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1 Název: rodinný dům Licoměřice

Adresa 538 43 Licoměřice

Popis: RD 3+kk v obci Licoměřice u Ronova nad Doubravou. Dům je v původním stavu, s dřevěnými okny, částečně podsklepený a s velkými půdními prostory s možností vybudování podkrovních místností. Na pozemku je vlastní studna a garáž.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	556 m ²	Zastavěná plocha	556 m ²
Garáž	v objektu	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro		
Příslušenství	studna		

Požadovaná nebo kupní cena **500 000,- Kč**

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,00
Celkový koeficient:		/	1,00
Přepočtená standardní cena:			500 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m	0,- Kč/m	0,- Kč/m
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m	0,- Kč/m	0,- Kč/m

Objekt č.: 2 Název: rodinný dům Prachovice

Adresa 538 04 Prachovice

Popis: Stylová stavba s klenutými stropy má 2 obytné místnosti, koupelnu, chodbu a sklep. Na stavbu navazuje prostorná garáž. V budově započatá rekonstrukce (okna, podlaha, voda, plyn, elektřina). V domě kompletní inženýrské sítě. Na pozemku samostatná stodola. Celková plocha pozemku 2885 m².

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	2885 m ²	Zastavěná plocha	400 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, plynovod		
Příslušenství	stodola		

Požadovaná nebo kupní cena **690 000,- Kč****Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,10
Celkový koeficient:		/	1,10
Přepočtená standardní cena:			627 272,73 Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 3 Název: rodinný dům Starkoč

Adresa 286 01 Starkoč

Popis: Dům v obci Starkoč (okres Kutná Hora). Pozemek usedlosti má rozlohu celkem 813 m². V přední části je kolmo ke komunikaci umístěn obytný dům jehož přední část byla přistavena v roce 1967 a v níž se nacházejí dvě obytné místnosti, velká kuchyně, chodba se vstupem na půdu, ve které je možné bez větších investic vybudovat vestavbu jednoho pokoje. V navazující části je umístěna hospodářská část, chlév a stodola. Před domem je poměrně velký dvorek. Za domem je zahrada o velikosti cca 400 m². V přední části pozemku je vybudovaná malá prádelna. V obci není vodovod ani kanalizace, na pozemku je studna s dostatkem vody a odpady jsou do žumpy, el. 240 a 400 V, plyn je přiveden na pozemek.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	813 m ²	Zastavěná plocha	200 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, plynovod		
Příslušenství	hosp. usedlost, stodola		

Požadovaná nebo kupní cena **650 000,- Kč****Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,10
Celkový koeficient:		/	1,10
Přepočtená standardní cena:			590 909,09 Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m	0,- Kč/m	0,- Kč/m
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 4 Název: rodinný dům Ronov nad Doubravou

Adresa Zámecká, 538 42 Ronov nad Doubravou

Popis: Rodinný dům 4+kk, určeného k celkové rekonstrukci v obci Ronov nad Doubravou. Součástí domu jsou hospodářské budovy, garáž, studna. Elektřina v domě, plyn na hranici pozemku. Celková plocha pozemku je 442 m².

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	před rekonstrukcí
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	442 m ²	Zastavěná plocha	205 m ²
Garáž v objektu	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zdivo		
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace		
Příslušenství	hosp. budova		

Požadovaná nebo kupní cena **780 000,- Kč**

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,10
Celkový koeficient:		/	1,10
Přepočtená standardní cena:			709 090,91 Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m	0,- Kč/m	0,- Kč/m
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m	0,- Kč/m	0,- Kč/m

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$C_p = C_{Oprůměrná}$ **606 818,18 Kč**

Rodinný dům č.p. 21 - výsledná cena **= 606 818,18 Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena pozemků: 60 110,- Kč
Administrativní cena celkem: 60 110,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 678 190,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 678 190,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků: 160 630,- Kč
Porovnávací cena celkem: 606 820,- Kč

Obvyklá cena:

600 000,- Kč

slovy: šestsettisíc Kč

Při zjištění ceny obvyklé kladu důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Pro srovnání byly vzaty nabídky srovnatelných nabízených nemovitostí v dané lokalitě. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovuji cenu obvyklou na - stavbě (budova) č.p. 21, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím (oplocení, travní porost, IS, vedlejší stavba, stromy) na pozemku st. parc. č. 33 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č. 140/1 (zahrada) v kat. území Licoměřice, obec Lipovec, okres Chrudim, zapsáno na LV 64 v objektivní zaokrouhlené výši 600.000,00 Kč.

V Praze, 19.3.2012

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Řečického 7
169 00 Praha 6

12



D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14. 11. 2007 č.j. Spr 2458/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a nemovitostí sportovního a památkového charakteru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 798 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem dle přiložené likvidace.

E. Seznam příloh:

Kopie výpisu z KN

Fotodokumentace

Kopie snímku katastrální mapy

Kopie mapy okolí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2012 11:35:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 58/11 pro Soudní exekutor
 Fučíková Pavla, Mgr.*

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 547875 Lipovec

Kat.území: 684678 Licoměřice

List vlastnictví: 64

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Valenta Martin, Licoměřice 21, Lipovec, 538 43 Třemošnice	681216/0234	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 33	552	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
140/1	423	zahrada		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Licoměřice, č.p. 21	rod.dům	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	St. 33

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 650.000,-Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucích pohledávek, vzniklých do 25.10.2034, do výše 13.000,-Kč a do výše 65.000,-Kč

Komerční banka, a.s., Na příkopě 69/33, Praha 1, Staré Město, 114 07, RČ/IČO: 45317054	Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Parcela: St. 33 Parcela: 140/1	V-3179/2006-603 V-3179/2006-603 V-3179/2006-603
--	--	---

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2006.

V-3179/2006-603

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor: JUDr. Pavla Fučíková, exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévarenská 410/14

Valenta Martin, Licoměřice 21, Lipovec, 538 43 Třemošnice, RČ/IČO: 681216/0234	Z-4903/2011-603
--	-----------------

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 22 EXE-395/2011 -13 ze dne 10.03.2011. Právní moc ke dni 08.07.2011.; uloženo na prac. Chrudim

Z-4903/2011-603

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: 140/1	Z-5045/2011-603
Parcela: St. 33	Z-5045/2011-603
Stavba: Licoměřice, č.p. 21	Z-5045/2011-603

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 22 EXE-395/2011 -13 (024 EX 58/11-20) ze

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 58/11 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 547875 Lipovec

Kat.území: 684678 Licoměřice

List vlastnictví: 64

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dne 14.04.2011.

Z-5045/2011-603

o Nařízení exekuce

exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/4, Ostrava-Mariánské Hory

Valenta Martin, Licoměřice 21, Z-6038/2011-603
Lipovec, 538 43 Třemošnice,
RČ/IČO: 681216/0234

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 EXE-26/2011 -19 (024 EX 577/11-20) ze dne 06.04.2011. Právní moc ke dni 13.07.2011.; uloženo na prac. Chrudim

Z-6038/2011-603

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 140/1 Z-6133/2011-603
Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Z-6133/2011-603
Parcela: St. 33 Z-6133/2011-603

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 5 EXE-26/2011 -19 (024 EX 577/11-25) ze dne 02.05.2011.

Z-6133/2011-603

o Zástavní právo exekutorské výše pohledávky: 92.013,78 Kč

Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: 140/1 Z-12450/2011-603
969/33, Praha 1, Staré Město, Parcela: St. 33 Z-12450/2011-603
114 07, RČ/IČO: 45317054 Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Z-12450/2011-603

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 22 EXE-395/2011 -13 (024EX 58/11-21) ze dne 14.04.2011. Právní moc ke dni 23.06.2011.

Z-12450/2011-603

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov se sídlem Komenského 38, 750 00 Přerov

Valenta Martin, Licoměřice 21, Z-14501/2011-603
Lipovec, 538 43 Třemošnice,
RČ/IČO: 681216/0234

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-1908/2011 -9 ze dne 16.08.2011. Právní moc ke dni 08.11.2011.; uloženo na prac. Chrudim

Z-14501/2011-603

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Z-14491/2011-603
Parcela: St. 33 Z-14491/2011-603
Parcela: 140/1 Z-14491/2011-603

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 29 EXE-1908/2011 -9 (103 Ex 37971/11-12) ze dne 06.10.2011.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2012 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 58/11 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 547875 Lipovec
Kat.území: 684678 Licoměřice List vlastnictví: 64
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k	
		Z-14491/2011-603
o Zástavní právo exekutorské výše pohledávky: 1 111,- Kč		
Slavia pojišťovna a.s., Revoluční 655/1, Praha 1, Staré Město, 110 00	Parcela: 140/1 Stavba: Licoměřice, č.p. 21	Z-15641/2011-603 Z-15641/2011-603
Praha 1, RČ/IČO: 60197501	Parcela: St. 33	Z-15641/2011-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29EXE- 1908/2011 -9 (103 Ex 37971/11-14) ze dne 06.10.2011. Právní moc ke dni 21.10.2011.		Z-15641/2011-603
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
	Parcela: 140/1 Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Parcela: St. 33	Z-16342/2011-603 Z-16342/2011-603 Z-16342/2011-603
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 29 EXE-2522/2011 -11 (129 EX 7557/11-9) ze dne 11.11.2011.		Z-16342/2011-603
o Zástavní právo exekutorské výše pohledávky: 3.410,- Kč s příslušenstvím		
Vodárenská společnost Chrudim, a.s., Novoměstská 626, Chrudim II, 537 28, RČ/IČO: 27484211	Stavba: Licoměřice, č.p. 21 Parcela: 140/1 Parcela: St. 33	Z-97/2012-603 Z-97/2012-603 Z-97/2012-603
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29 EXE- 2522/2011 -11 (129 EX 7557/11-8) ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.		Z-97/2012-603

Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 27.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2006.
V-3183/2006-603
Pro: Valenta Martin, Licoměřice 21, Lipovec, 538 43 Třemošnice RČ/IČO: 681216/0234
- o Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29EXE-1908/2011 -
9 (103 Ex 37971/11-14) ze dne 06.10.2011. Právní moc ke dni 21.10.2011.
Z-15641/2011-603
Pro: Valenta Martin, Licoměřice 21, Lipovec, 538 43 Třemošnice RČ/IČO: 681216/0234

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
140/1	34702	423

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 Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2012 11:35:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 58/11 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.*

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 547875 Lipovec

Kat.území: 684678 Licoměřice

List vlastnictví: 64

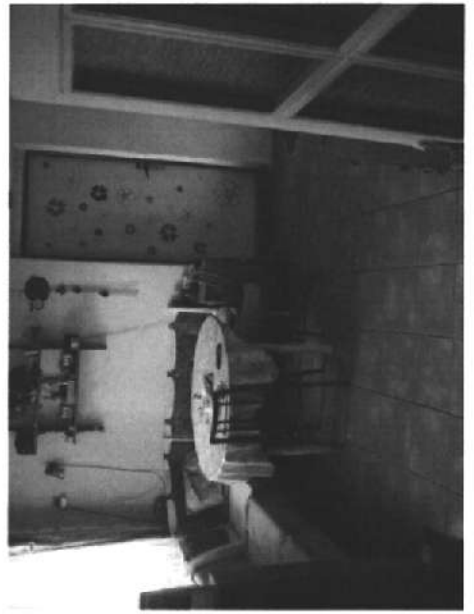
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

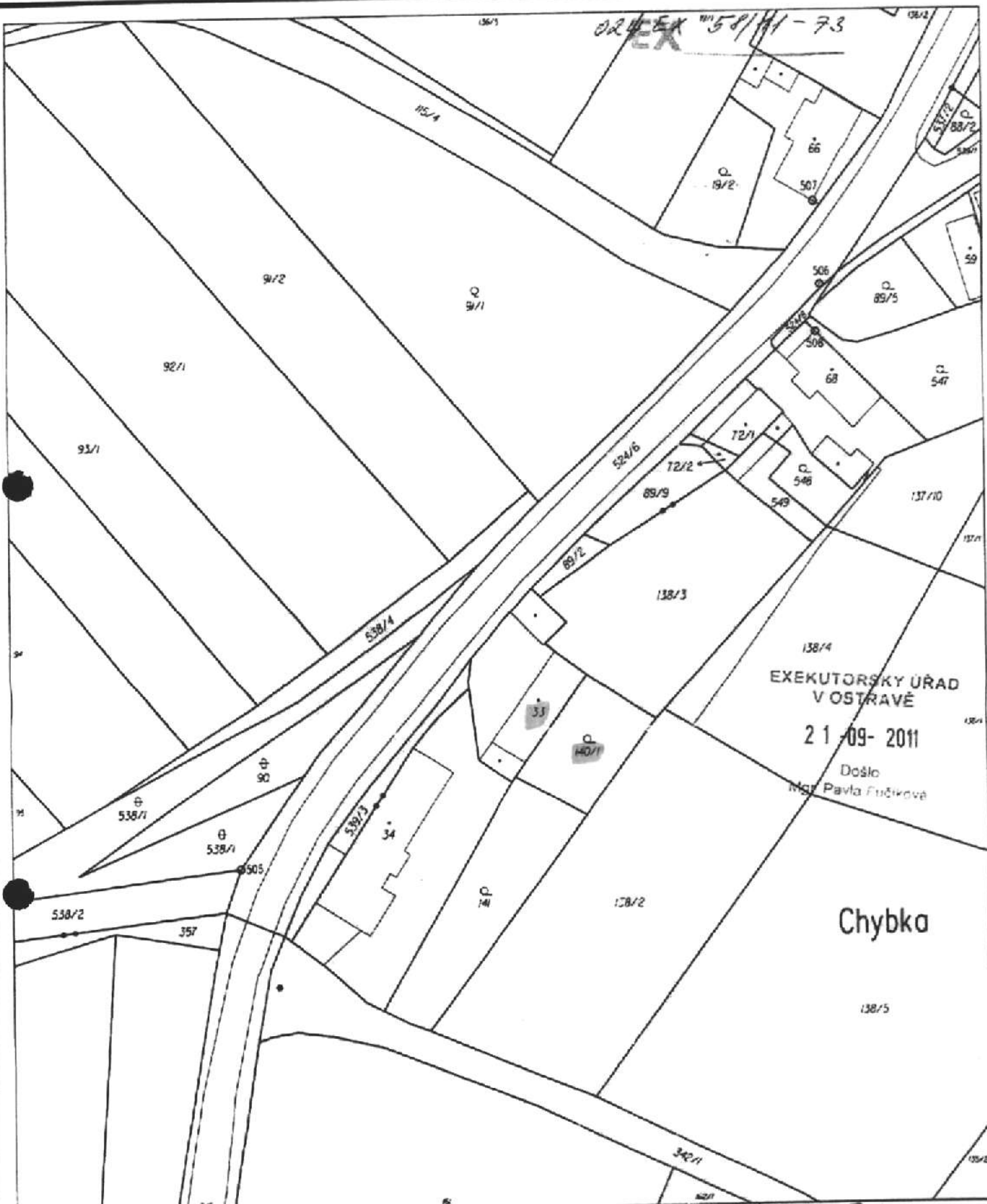
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.02.2012 11:58:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
V OSTRAVĚ
21-09-2011
Došlo
Mgr. Pavla Fučíkové

Chybka

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim	Obec Chrudim	Obec Lipovec
Kat. území Lícoměřice	Mapový list č. HERMANUV MĚSTEC 6-6/22	Map. číslo 1:1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 9. 9. 2011, 08:35:07	Vyhotovil Hornedlová Lenka	Dne 09.09.2011 08:35:07

Podpis
Číslo
Pro
Katastrální úřad pro Pardubický kraj
pracoviště Chrudim
Sebozeno od správních
poplatků

21-09-2011

Lipovec
č.p. 21



