

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 27/547/18

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Popkovice

Adresa nemovité věci: Sjezdová 154, 530 06 Pardubice

Vlastník stavby: Marcela Lakatošová, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Marcela Lakatošová, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Kolářek

Adresa zhotovitele: Salavcova 175, 533 53 Pardubice

**ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí v exekučním řízení
č.j. 16 EXE 211/2012 (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****4 000 000 Kč**

Stav ke dni : 15. 5. 2018

Datum místního šetření: 15. 5. 2018 a 21. 5. 2018

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 2

V Pardubicích, dne 21. 5. 2018

Ing. Michal Kolářek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny pozemku parc.č. St.885 o výměře 156 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Popkovice č.p.154 - rod. dům a pozemku parc.č. 259/2 o výměře 398 m² - zahrada, v katastrálním území Popkovice, obec a okres Pardubice.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění porovnávací metodou:

Pro ocenění objektu byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání. Tato metoda pro ocenění nemovitosti (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 12 měsíců) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být (pokud možno) uvedeny v časovém horizontu ne delším než dvanáct měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných (porovnatelných) nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Porovnání mohou být pouze nemovitosti stejného charakteru.

Přehled podkladů

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M. č.j. 124 EX 1653/12-106 ze dne 30. 4. 2018
- výpis z KN - LV č. 7239 pro k.ú. Popkovice, obec a okres Pardubice
- kopie snímku z pozemkové mapy

- informace a údaje zjištěné při místním šetření

Pozn.: Dne 15. 5. 2018 bylo provedeno ohledání nemovitostí a byla pořízena fotodokumentace, povinná se však k ohledání nedostavila, a proto nebylo možné provést prohlídku vnitřních prostor staveb. Některé informace o vnitřním uspořádání, o vybavení a o stavebně technickém stavu vnitřních prostor však poskytl na místě jeden z přítomných uživatelů domu.

Místopis

Popkovice je část města Pardubic ležící na západní straně města. Od roku 1943 se Popkovice staly součástí Pardubic. Obec Popkovice leží na křižovatce cest Pardubice-Přelouč a Svítkov-Čepí. Oceňovaná nemovitost se nachází v jihozápadním cípu zastavěné části Popkovic v ulici Sjezdová. Cca 100m jižně je hranice letiště Pardubice.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis

Dne 15. 5. 2018 bylo provedeno ohledání nemovitostí a byla pořízena fotodokumentace, povinná se však k ohledání nedostavila, a proto nebylo možné provést prohlídku vnitřních prostor staveb. Některé informace o vnitřním uspořádání, o vybavení a o stavebně technickém stavu vnitřních prostor však poskytl na místě jeden z přítomných uživatelů domu.

Znalec upozorňuje, že objektivně zjištěné jsou pouze údaje z venkovní prohlídky objektu:

Oceňovaná nemovitost je nepodsklepený dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou.

Půdorysné rozměry stavby jsou cca 10,4 x 15 m, zastavěná plocha je 156 m², užitná plocha cca 250 m². K východní straně je přistavěna vstupní veranda o půdorysu cca 1,5 x 4 m. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, střešní krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová zdvojená, vnější omítky vápenné dvojrstvé. Pravděpodobně bez zateplení. Dům je připojen na elektrickou síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Zprostředkované informace od uživatele objektu:

Dům byl postaven pravděpodobně na přelomu 60. a 70. let, uvnitř objektu neproběhla žádná rozsáhlejší rekonstrukce, pouze před cca 10 lety byla vyměněna původní okna za plastová. V 1. NP se nachází kuchyně, obývací pokoj a sociální zařízení, v 2. NP jsou 4 pokoje. Vytápění ústřední plynovým kotlem.

Okolí domu, pozemky:

Stavební parcela má výměru 156 m², zahrada 398 m². K těmto oceňovaným nemovitostem je připlocena na jižní straně ještě parcela p.č. 258/12 (orná půda) ve vlastnictví jiného vlastníka a ze západní části parcela p.č. 280/5 (ostatní plocha - ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Pardubice, zřejmě se jedná o bývalou obecní cestu. Bez tohoto pozemku je zahrada domu přístupná pouze pro pěší.

Jižně od domu na zahradě je dřevěná pergola.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaném objektu vázne zástavní právo, zahájena exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, vše dle přiloženého LV.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, objekt je dle sdělní uživatele užíván povinnou a členy její rodinné domácnosti.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 154, Pardubice – Popkovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	250,00 m ²
Zastavěná plocha:	156,00 m ²
Plocha pozemku:	554,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 140			
Lokalita:	Mikulovice			
Popis:	Rodinný dům v Mikulovicích v klidné lokalitě uprostřed zahrad s dílnou, dvě nadzemní podlaží, sklep, půdorys cca 8x10m, dispozičně 5+1 s příslušenstvím, balkon. V 1.NP kuchyň, 2 pokoje, komora a WC, v 2.NP 3 pokoje a koupelna, ve vestibulu dřevěné schodiště, v suterénu prostorný sklep s přímým vstupem na zahradu. Dům je bez větší údržby, je nefunkční etážové topení včetně těles i kotle (na tuhá paliva), určen k rekonstrukci. Zavedena je elektřina 230/400, obecní voda i kanalizace, plyn je na pozemku k domu nepřipojen. U vchodu do domu je menší dílna, na pozemku je funkční skleník, studna. Zahrada je neudržovaná s vzrostlými stromy. Celková plocha pozemku 930 m ² , z toho St. 96 m ² , zahrada 840 m ² . Celý pozemek je oplocen, vjezdová brána je samostatnou příjezdovou cestou napojena na ul. Dlouhá. Samostatná obec Mikulovice se nachází 3 km jižně od Pardubic, v obci je škola s MŠ, obchod, restaurace, hřiště. Do obce jezdí MHD, autobusy na trase Pardubice Chrudim.			
Pozemek:	930,00 m ²			
Užitná plocha:	130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - Menší objekt			1,10	
K3 Poloha - Obec 3 km od Pardubic			1,05	
K4 Provedení a vybavení - Zřejmě obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - Obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - Větší pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	2 500 000	130,00	19 231	0,81
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				15 548



Zdroj: Uskutečněný prodej
8/2017, vklad do KN
V-9185/2017

Název: Prodej rodinného domu 241 m², pozemek 668 m²

Lokalita: Bohdanečská, Pardubice - Trnová

Popis: Text inzerátu:

Rád bych vám představil a nabídl nádherný rozlehlý rodinný dům v klidné a velmi žádané lokalitě Pardubice-Trnová s celkovou plochou pozemku 668 m². Dům se nachází 3 km od centra města a nedaleko je i výjezd z Pardubic směr Hradec Králové. V blízkosti se nachází i veškerá občanská vybavenost. Nemovitost je vhodná pro rodiny s dětmi, ale i pro rodinu žijící s prarodiči.

Samotná nemovitost je třípodlažní dům. V každém nadzemním podlaží se nachází jedna samostatná bytová jednotka. Celý dům je vytápěn plynovým kotlem.

V suterénu pod celým domem je rozlehlý sklep a garáž, která slouží i jako skladové prostory. V přízemí domu se nachází obývací pokoj se vstupem na balkon, kuchyň, dvě obytné místnosti, koupelna se sprchovým koutem a samostatnou toaletou. První patro domu prošlo částečnou rekonstrukcí a výměnou nových plastových oken. Najdeme zde obývací pokoj s balkonem, moderně zařízenou kuchyň, dva obytné pokoje, prostornou zrekonstruovanou koupelnu s vanou, sprchovým koutem a toaletou.

Na pozemku je dále kryté parkovací stání pro dvě auta a malá zahrádka. Energetická třída nemovitosti je G (z důvodu toho, že energetický štítek prozatím nemáme k dispozici).

Pozemek: 668,00 m²

Užitná plocha: 241,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzerce na realitním serveru	0,90
K2 Velikosti objektu - Obdobné	1,00
K3 Poloha - Žádanější lokalita	1,10
K4 Provedení a vybavení - 2 byt. jednotky, zřejmě lepší provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav - Po rekonstrukci	0,80
K6 Vliv pozemku - Větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	241,00	17 427	0,53	9 316

Název: Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 700 m²

Lokalita: Dlouhá, Pardubice - Svítkov

Popis: Text inzerátu:

Nabízíme k prodeji velmi pěkný dvougenerační dům se 2 garážemi, prostornou dílnou, bazénem (3,5 m x 4,5 m) a pergolou v žádané lokalitě Pardubic (Svítkov). K domu náleží pozemek o rozloze cca 700 m² na němž je rekonstruovaná studna (2014). Část je využívána jako užitková zahrada (záhony a skleníky). Tento celopodsklepený dvoupodlažní dům prošel rekonstrukcemi (střecha, zateplení, nová okna, vchodové dveře). Dispozice domu: v 1. PP je prádelna, sušárna, sklad ovoce a kotelna. V 1. NP je bytová 2+1 s prostornou chodbou (vestavné skříně na míru), koupelna s toaletou, kuchyně s komorou (kuchyňská linka se spotřebiči), jídelna, obývací pokoj a ložnice. Ve 2. NP je bytová jednotka s balkónem o stejné dispozici. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem VIADRUS a ohřev vody elektrickým bojlerem. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školka, škola, obchody, MHD, pošta, lékaři). Po dohodě je možno ponechat i vybavení.

Pozemek: 700,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzerce na realitním serveru 0,90
K2 Velikosti objektu - Menší objekt 1,20
K3 Poloha - Obdobné 1,00
K4 Provedení a vybavení - 2 byt. jednotky, zřejmě lepší provedení a vybavení 0,80
K5 Celkový stav - Po rekonstrukci 0,80
K6 Vliv pozemku - Větší pozemek 0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	140,00	42 143	0,59	24 760

Minimální jednotková porovnávací cena	9 316 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 541 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 760 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	16 541 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	250,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 135 250 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

4 135 250 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě porovnání uskutečněných prodejů a inzerce realitních serverů s oceňovanou nemovitostí stanovuji obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu s pozemky a příslušenstvím na 4,000.000,- Kč.

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

V Pardubicích 21. 5. 2018

Ing. Michal Koláček
Salavcova 175
533 51 Pardubice

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995 pod č. j. Spr. 1942/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Tento znalecký posudek jsem vyhotovil v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 27/547/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 26/2018.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Usnesení č.j. 124 EX 1653/12-106 ze dne 30. 4. 2018	3
Výpis z KN - LV č. 7239 pro k.ú. Popkovice, obec a okres Pardubice	9
Snímek z pozemkové mapy	1
Fotodokumentace	3