

Znalecký posudek

číslo 066792/2023

o ceně nemovitosti – spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3268 a parc. č. 3269/2 v katastrálním území a obci Pardubice.

Objednatel : Exekutorský úřad Pardubice
Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
se sídlem 9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku : Ocenění nemovitostí cenou obvyklou na základě
usnesení č. j.: 195 EX 367/14-117

Oceněno ke dni : 24. 11. 2023

Posudek vypracovala : Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Staré Jesenčany

Tento posudek obsahuje 10 stran textu a 10 stran příloh a objednateli se předává
vyhotovení a datovou schránkou ve formátu .pdf

v 1

Datum vypracování : 30. 12. 2023

OBSAH:

A. NÁLEZ

B. POSUDEK

- 1. Ocenění – porovnávací hodnota**
- 2. Tržní cena nemovitostí**

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Přílohy:

Příloha 1 - Fotodokumentace

Příloha 2 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Příloha 3 - Katastrální mapa

Příloha 4 - Dodejky

A. NÁLEZ

ÚKOL ZNALCE

Úkolem znalce je ocenit níže uvedené nemovitosti cenou obvyklou a nebude-li to možné cenou tržní, a to včetně jejich příslušenství, dále pak ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, to vše dle cenových předpisů platných v době vypracování posudku:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3268 a parc. č. 3269/2, na pozemku stojí stavba, vše v katastrálním území a obci Pardubice,

k datu místního šetření, tj. k 24. 11. 2023, jako podklad v exekučním řízení.

Ustanovení

Ing. Petra Kolářová, Staré Jesenčany 94, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Voborníkem, Exekutorský úřad Pardubice ustanovena znalcem za účelem ocenění dále uvedeného nemovitého majetku ve spoluvlastnictví povinného Martina Láníka.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 8541, k. ú. Pardubice:

- **parc. č. 3268, zahrada s výměrou 109 m²**
- **parc. č. 3269/2, trvalý travní porost s výměrou 96 m²**
- **na pozemku parc. č. 3268 a částečně č. 3269/2 stojí stavba, která není zapsaná v KN**

PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady:

- Výpis z KN ke dni 9. 5. 2023, LV č. 8541 pro k. ú. Pardubice
- Územní plán
- Šetření na internetu (nahlizenidokn.cuzk.cz, mapy.cz)
- Místní šetření ze dne 24. 11. 2023
- Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců a odhadců
- Mapa obce a okolí
- Usnesení o přiřazení znalce č. j. 195 EX 367/14-117

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

První místní šetření bylo provedeno dne 29. 9. 2023 bez přítomnosti povinného obhlídkou zvenčí, oznámení ke sjednání termínu bylo zasláno písemně poštovní zásilkou do vlastních rukou osobám dle výroku IV. usnesení 195 EX 367/14-117. Během místního šetření nebyl nikdo z obeslaných přítomen. Místní šetření proběhlo bez přítomnosti povinného obhlídkou zvenčí.

Následně po domluvě s objednatelem proběhlo místní šetření dne 24. 11. 2023 za přítomnosti povinného a zástupců exekutorského úřadu.

PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o oceňovaných nemovitostech byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze 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 objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

- **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 jakékoliv 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.

PRÁVNÍ STAV

- **Vlastnictví**

Z výpisu v katastru nemovitostí vyplývá, že nemovitosti na LV č. 8541 k. ú. Pardubice spoluvlastní povinný Martin Láník, č. p. 1, 533 71 Dolní Roveň (vlastní 1/2) a Květuše Láníková, Devotyho 1765, Pardubice (vlastní 1/2)

- **Stavebněprávní stav**

Na pozemku je umístěna stavba – dřevěná chata se zastavěnou plochou 30 m², která není zapsaná v KN. Na příslušném stavebním úřadě v Pardubicích nejsou dle sdělení Zity Petrusové uloženy žádné podklady k nemovitosti.

- **Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na předmětu ocenění: zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

- **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, nemovitosti užívá spoluvlastník pan Martin Láník.



Nemovitosti byly zpřístupněny, stavba chatky je užívána k trvalému bydlení.

Stavba je nepodsklepená, jednopodlažní s šikmou střechou bez možnosti zřízení podkroví, se zastavěnou plochou 34 m².

Objekt je běžně založený na podkladní betonové desce, konstrukce dřevěná palubková, střecha šikmá sedlová s mírným sklonem, krytina živičná překrytá foliovou plachtou, okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné, úpravy nátěry. Objekt napojen na elektřinu, ostatní chybí, vytápění lokální.

Dispozice: předsíň, pokoj s kk, sociální zázemí, podlahová plocha 29,60 m².

Vybavení: kamna na tuhá paliva, v soc. zázemí umyvadlo, vana, wc mísa kombi, v kuch. koutě malá linka s vařičem.

Stav a údržba mírně zanedbaná.

Svým stavebně technickým řešením stavba neodpovídá trvalému bydlení

Pozemek s výměrou celkem 205 m² je oplocený, nachází se na něm dřevěná chata, na severním konci zahrady je kůlna/sklad, pozemek je napojen na veřejný rozvod elektřiny, údržba zanedbaná.

Na příslušném stavebním úřadě v Pardubicích nejsou uloženy žádné podklady ke stavbě (povolení stavby, souhlas s užíváním).

Pozitiva – lokalita krajského města

Negativa – velmi malý pozemek, trojúhelníkový tvar pozemku, stavba na něm umístěná stavebně technickým řešením neodpovídá trvalému bydlení, bez napojení na ostatní inženýrské sítě

B. POSUDEK

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 prodeji 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.*

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou – „tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního postupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný vzájemný vztah a jednají nezávisle“.

Analýza trhu

Analýzou současného stavu trhu nemovitostí, na základě informací získaných od realitních kanceláří, nabídek nemovitostí na internetu a z vlastní databáze vyplývá, že na trhu prodeje nemovitostí došlo k propadu objemu transakcí, dá se očekávat, že nabídka nemovitostí bude převyšovat poptávku, ceny vlivem zhoršení ekonomických obtíží vyplývající z válečného konfliktu a zejména vysoké úrokové sazby hypoték momentálně stagnují, u starších energeticky náročnějších objektů se i mírně snižují.

Metody ocenění

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Pro odhad tržní hodnoty použiji porovnávací přístup, kdy na realitním trhu se v současné době nabízí dostatečné množství obdobných nemovitostí v porovnatelných lokalitách, tzn. dostatek vhodných dat pro porovnávací metodu.

Vliv práv a závad na hodnotu nemovitého majetku

Uvedená zástavní práva a exekuční řízení nebyla ve výsledné hodnotě zohledněna a zaniknou v průběhu exekučního řízení, resp. dražby.

1. Ocenění

Porovnávací hodnota

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce (náhrady). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitými věcmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovité věci jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažovala prodeje nemovitostí, které jsou předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny nabídkové ceny níže uvedených nemovitostí

1. Zahrada s dřevěným zahradním domkem – Pardubice, Nové Jesenčany



Nabídková cena: 1 150 000,- Kč

Zdroj informace: Sreality.cz, 9/2023

Výměra: 330 m²

Cena za m² pozemku (vč.staveb): 3 485,- Kč/m²

Porovnávaná nemovitost ve stejné obci, také na okraji zahrádkářské osady, srovnatelný trojúhelníkový tvar pozemku, na kterém je umístěna dřevěná chata, větší výměra.

2. Zahrada s maringotkou - Pardubice, Semtín



Nabídková cena: 610 000,- Kč

Zdroj informace: Sreality.cz, 9/2023

Výměra: 362 m²

Cena za m² pozemku (vč. staveb): 1685,- Kč/m²

Porovnávaná nemovitost ve stejné obci, také na okraji zahrádkářské osady s horším umístěním při frekventované komunikaci, větší výměra.

3. Zahrádkářská chata – Pardubice, Na Ležánkách



Nabídková cena: 1 590 000,- Kč

Zdroj informace: Sreality.cz, 9/2023

Výměra: 363 m²

Cena za m² pozemku (vč. staveb): 4 380,- Kč/m²

Porovnávaná nemovitost ve stejné obci, také na okraji zahrádkářské osady, lepší tvar a větší výměra pozemku, je na něm umístěna zahr. chata.

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován, nebo aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, poptávku realitního trhu, stavebně technický stav, ve výši: **800 000,- Kč**, tj. cca 3900,- Kč/m² výměry pozemku vč. stavby.

2. Odhad tržní ceny nemovitosti

Při stanovení tržní ceny vycházím z porovnávací hodnoty a odhaduji cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 8541 pro k. ú. Pardubice:

Parc. č. 3268, 3269/2 vč. staveb v k. ú. Pardubice

800 000,- Kč

Spoluvlastnické podíly.

Cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému průměru podílu z celkové obvyklé ceny, neboť kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, nacházejí zřídka. Z průzkumu trhu lze vysledovat snížení aritmetického podílu o cca 10 - 20 % .

Úprava vlastnickým podílem * 1/2 400 000,- Kč

Snížení vlastnického podílu o 10% 360 000,-Kč

Vlastnický podíl 1/2 360 000,- Kč

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce je ocenit níže uvedené nemovitosti cenou obvyklou a nebude-li to možné cenou tržní, a to včetně jejich příslušenství, dále pak ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, to vše dle cenových předpisů platných v době vypracování posudku:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3268 a parc. č. 3269/2, na pozemku stojí stavba, vše v katastrálním území a obci Pardubice,

k datu místního šetření, tj. k 24. 11. 2023, jako podklad v exekučním řízení.

Cena tržní

360 000,- Kč

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Hodnota práv

0,-

Hodnota závad

0,-

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 odhady – specializaci nemovitosti, rozpočty stavebních prací.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 066792/2023 znaleckého deníku.

Příloha č. 1: Fotodokumentace ze dne 29. 9. 2023

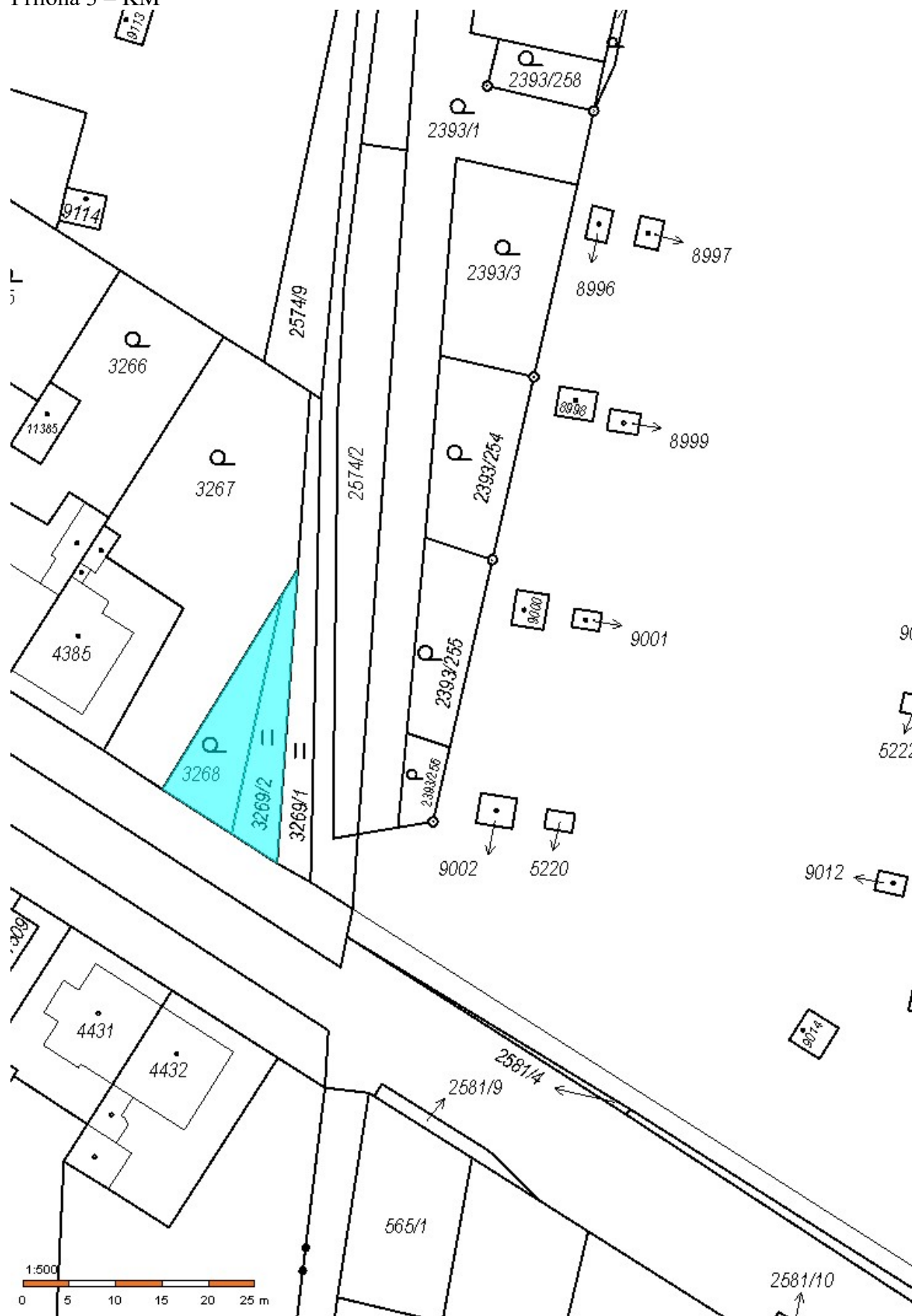


Fotodokumentace ze dne 24. 11. 2023



Příloha č. 2: LV (přiloženo zvlášť)

Příloha 3 – KM



Příloha 4

10.11.2023 / 14:09 / 506055
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 530 05 PARDUBICE 5
 ODESÍLATEL: 3000105215101 Petra Kolářová,94,53002 Staré Jesenčany

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODÁNÍ: 10.11.2023
 ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
1	RR749845381CZ	R	Láník Martin 231 1, 53371 Dolní Roveň	EK,D,DE	0.00 0.00 0.014	95.00 2.00 93.00
2	RR749845395CZ	R	Láník Martin 231 Pernštýnské náměstí 1, 53003 Pardubice	EK,D,DE	0.00 0.00 0.012	95.00 2.00 93.00
3	RR749845404CZ	R	Procházková Věra 231 Věry Junkové 74, 53002 Pardubice	EK,D,DE	0.00 0.00 0.014	95.00 2.00 93.00
4	RR749845418CZ	R	Jeřábková Tereza 201 303, 53375 Horní Ředice	EK,DE	0.00 0.00 0.166	82.00 2.00 80.00
530 05 PARDUBICE 5				4(4R)	10.11.2023	180398
Celkem:				4(4R)		2 58
Celkem zásilek:4					Cena služby:	367.00Kč
					Sleva ZK:	8.00Kč
					K úhradě:	359.00Kč
					Platba kartou EC/MC:	359.00Kč

15.09.2023 / 11:29 / 503010
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 537 01 Chrudim 1
 ODESÍLATEL: 3000105215101 Petra Kolářová,94,53002 Staré Jesenčany

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODÁNÍ: 15.09.2023
 ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V
1	RR672726902CZ	R	Láník Martin 231 Pernštýnské náměstí 1, 53003 Pardubice	EK,D,DE	0.00 0.00 0.012	95.00 2.00 93.00
2	RR672726916CZ	R	Láník Martin 231 1, 53371 Dolní Roveň	EK,D,DE	0.00 0.00 0.011	95.00 2.00 93.00
3	RR672726920CZ	R	Procházková Věra 231 Věry Junkové 74, 53003 Pardubice	EK,D,DE	0.00 0.00 0.018	95.00 2.00 93.00

15.11.20

DODEJKA

<input checked="" type="checkbox"/> Poštovní zásilka
<input type="checkbox"/> Poštovní poukázka
Podací číslo <u>PA 74984540402</u>
Podací pošta <u>PE5</u>
Datum podání <u>1.11.2013</u>



Věc poštovní služby ANO NE

ZPĚT

- Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
- nepříjato
 - nevyzvednuto
 - odstěhoval se
 - na uvedeně adrese neznámý
 - adresa nedostatečná
 - jiný důvod
- Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

Adresát zásilky: KATEŘINA ŽALUDOVÁ
STARE JESENICANY 9
530 03 PARDUBICE



ZPĚT

- Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
- nepříjato
 - nevyzvednuto
 - odstěhoval se
 - na uvedeně adrese neznámý
 - adresa nedostatečná
 - jiný důvod
- Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

61202
61200

<input type="checkbox"/> Poštovní poukázka
<input checked="" type="checkbox"/> Poštovní poukázka
Podací číslo <u>PA 74984540402</u>
Podací pošta <u>PE5</u>
Datum podání <u>1.11.2013</u>

Ne

PETRA KOLAROVÁ
STARE JESENICANY 9



Adresát zásilky: MARTIN LAXNÍK
PEDŠTYNSKÉ NÁH. 1
530 03 PARDUBICE

ZPĚT

- Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
- nepříjato
 - nevyzvednuto
 - odstěhoval se
 - na uvedeně adrese neznámý
 - adresa nedostatečná
 - jiný důvod
- Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

KONEC ODBĚRŮ MILY

<input type="checkbox"/> Poštovní poukázka
<input checked="" type="checkbox"/> Poštovní poukázka
Podací číslo <u>PA 74984540402</u>
Podací pošta <u>PE5</u>
Datum podání <u>1.11.2013</u>

Ne

PETRA KOLAROVÁ
STARE JESENICANY 9



Adresát zásilky: MARTIN LAXNÍK
DOLNÍ DOLEN 1
533 41 DOLNÍ DOLEN

ZPĚT

- Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
- nepříjato
 - nevyzvednuto
 - odstěhoval se
 - na uvedeně adrese neznámý
 - adresa nedostatečná
 - jiný důvod
- Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

KONEC ODBĚRŮ MILY