

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19020

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Rosice

Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Rosice nad Labem
Adresa: Chelčického 510, 533 51 Rosice

OBJEDNAVATEL: 1. Insolvenční, v.o.s.

Adresa: V. P. Čkalova 797/26, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPA 60 INS 5242/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 680 000 Kč

Stav ke dni: 10.12.2019

Datum místního šetření: 6.12.2019

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 10.12.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění:

- cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 848 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 510 Rosice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 1133 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 319/16 (zahrada), vše v kat. území Rosice nad Labem, obec Pardubice, část obce Rosice, okres Pardubice, zapsáno na LV 42,

obvyklého nájemného pozemku parc. č. St. 848 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 510 Rosice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 1133 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 319/16 (zahrada), vše v kat. území Rosice nad Labem, obec Pardubice, část obce Rosice, okres Pardubice, zapsáno na LV 42.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 prodeji 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 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.

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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti 1. Insolvenční, v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSPA 60 INS 5242/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 6.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečná kopie projektové dokumentace.

Informace od dlužníka.

Literatura:

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

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana

Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

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

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

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 nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Pardubice se nachází v Pardubickém kraji, cca 19 km jižně od města Hradec Králové. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia a škola vysoká. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Pardubice v části Rosice v ulici Chelčického č.p. 510 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Rosice, náměstí“ se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pardubice-Rosice nad Labem“ se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

319/17	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice
324/11	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V suterénu se nachází sklepní místnosti o ploše 30,81 m², 16,47 m² a 27,52 m². Dále je zde kotelná o ploše 11,61 m². V přízemí domu se nachází obývací pokoj (29,58 m²), ložnice (11,55 m²), jídelna (9,80 m²), kuchyň (8,10 m²), koupelna (2,94 m²), WC (1,80 m²), šatna (3,20 m²) a chodba (23,39 m²). Ve 2. NP domu je obývací pokoj (26,00 m²), ložnice (14,40 m²), WC (2,60 m²), dětský pokoj (7,60 m²), koupelna (3,00 m²), chodba (8,00 m²), kuchyň (7,40 m²), jídelna (9,00 m²) a spíž (1,25 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené. Koupelny jsou se sprchovým koutem a ve 2. NP je v koupelně i WC. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, kobercem a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické a dřevěné. Před 10 lety proběhla výměna oken, rekonstrukce topení a před 8 lety prošla střecha domu rekonstrukcí. V domě je vlhkost. Dům je určen k modernizaci a částečně rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynovodu a studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu zajišťují 2 plynové kotle. Ohřev teplé vody zajišťují kotle.

Na pozemku parc. č. St. 848 stojí stavba rodinného domu č.p. 510. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 146 m². Pozemky parc. č. St. 848, parc. č. St. 1133 a parc. č. 319/16 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna (hloubka 8 m), zahradní jezírko, bazén, zděná kolna a dvojgaráž. Konstrukce garáže je zděná. Střecha je plochá. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 319/17 a parc. č. 324/11 ve vlastnickém právu statutárního města Pardubice.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty, zahradní jezírko a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, bazén, dvojgaráž a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 6.12.2019 za účasti dlužníka. Byla předložena projektová dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Výše uvedené právní vady nebyly ve ZP zohledněny neboť všechny tyto vady zanikají dle insolvenčního zákona.

Ostatní rizika:

- ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

Obvyklé nájemné

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

OCENĚNÍ

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1 132,00 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Rodinný dům Pardubice - Svítkov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Pardubice - Svítkov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 932 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 228 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, 3 garáže a pergola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 932,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
6 200 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,79



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
7/4831

Upravená cena
4 898 000 Kč

Název: Rodinný dům Pardubice - Bílé Předměstí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Pardubice - Bílé Předměstí. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 835 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 435 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod,

kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 835,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,08
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 153-N01785

Cena
6 950 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,78

Upravená cena
5 421 000 Kč

Název: Rodinný dům Pardubice - Bílé Předměstí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Pardubice - Bílé Předměstí. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 257 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 145 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 257,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,09
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 694627

Cena
6 300 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,84

Upravená cena
5 292 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 898 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 203 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 421 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			5 203 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			5 203 667
rizika povodně	* 0,90	=	4 683 300,30
Výsledná porovnávací hodnota			4 683 300 Kč

Obvyklé nájemné

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	256,02 m ²
Plocha pozemku:	1 132,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Pardubice - Trnová
Lokalita:	K Olšině

Popis: Pronájem řadového rodinného domu o dispozici 4+1 s garáží v klidné části Pardubic - Trnová. Přízemí: obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelním koutem, WC. Patro: 3 pokoje, koupelna s WC. Dům je podsklepený (garáž, dílna, prádelna). Dům je ihned k dispozici. K pronájmu do 09/2020. Veškeré další informace u makléře.

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97	Zdroj: www.sreality.cz - ID:
K2 Velikosti objektu	1,00	715934
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,09	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 000	250,00	48	1,11	53

Název: Rodinný dům Pardubice - Trnová

Lokalita: K Olšíně

Popis: Pronajmu dům v Pardubicích-Trnové, se zahradou a garáží. Dům je podsklepený a má 2 obytná nadzemní podlaží. Dispozice: 1.NP - kuchyň, obývací pokoj, chodba, schodiště, WC; 2.NP - 3x pokoj, koupelna; 1.PP - garáž, sklep, prádelna. Dům je v původním stavu, bez nábytku. Dům je vybaven pouze kuchyňskou linkou, kombinovaným sporákem, stůl+židle. Zahrada u domu 200m2. Na zahradě je zahr. domek, studna. K pronájmu od 12/2019 do 9/2020

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: www.sreality.cz - ID:
K2 Velikosti objektu	1,05	2507066972
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,08	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 000	200,00	55	1,13	62

Název: Rodinný dům Srnojedy

Lokalita: Příčná

Popis: Dispozice 4+kk: předsíň, koupelna se sprchovým koutem a toaleta, kuchyň spojená s obývacím pokojem se vstupem na zahradu. V patře tři samostatné neprůchozí pokoje, koupelna s rohovou vanou a toaleta. V půdním prostoru je dostatek úložného místa nebo jej lze využít na vestavbu dalšího pokoje. Vytápění a ohřev

vody v domě je plynovým turbo kotlem, výhodou je klimatizační jednotka. Součástí domu je garáž, možno využívat dvě parkovací místa před domem. Zahrada je udržovaná, s posezením s přístřeškem a krbem. Materiály na domě: cihly Hebel, střešní krytina Bramac. Sítě: elektřina, plyn, vodovodní řád i kanalizaci.

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: www.sreality.cz - ID:
K2 Velikosti objektu	0,80	1751
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,09	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
15 000	150,00	100	0,78	78

Název: Stojice, okres Pardubice

Popis: Pronájem luxusního RD 4+1/terasa (100m²) + garáž (55m²), vlastní ČOV, vrtaná studna, el. venkovní rolety, podlahové topení. Satelitní televize, internet. Garáž vhodná na dílnu. Dům je plně klimatizován. Kolem domu jsou terasy na východ, jih a západ o ploše 200 m². Dům je novostavba z roku 2019 s nadstandardním provedením a vybavením. Dům je možno pronajmout vybavený. V domě je šatna na míru, v pokojích jsou vestavěné skříně, postele a nábytek. Luxusní kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči Siemens (myčka, lednice, mikrovlnná trouba, indukční varná deska, parní trouba). Dispozice (m²) : vstupní hala 12, šatna 5,5, tech. místnost s druhým WC 5, pokoj1 11,5 koupelna se sprchovým koutem, vanou, WC a bidetem 5,5, ložnice 12, pokoj2 13, kuchyň + obývací pokoj 37, spíž 2. Dům má podlahové topení s termostatem a teploměrem v každém pokoji. Dlažba imitace dřeva. V pokojích jsou luxusní vinylové podlahy Diamond.

Užitná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: www.sreality.cz - ID:
K2 Velikosti objektu	0,80	496
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	0,95	
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
18 000	155,00	116	0,61	71

Minimální jednotková porovnávací cena	53 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	66 Kč/m ² /měsíc
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	256,02 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	16 897 Kč/měsíc

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

4 683 300,- Kč

Obvyklé nájemné

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 510 Pardubice - Rosice

16 897,- Kč/měsíc

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 23 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

4 680 000 Kč

slovy: čtyřimiliónyšestsetosmadesát tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 848 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 510 Rosice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 1133 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 319/16 (zahrada), vše v kat. území Rosice nad Labem, obec Pardubice, část obce Rosice, okres Pardubice, zapsáno na LV 42 v objektivní zaokrouhlené výši **4.680.000,- Kč**.

Obvyklé nájemné pozemku parc. č. St. 848 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 510 Rosice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 1133 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 319/16 (zahrada), vše v kat. území Rosice nad Labem, obec Pardubice, část obce Rosice, okres Pardubice, zapsáno na LV 42 navrhuje stanovit v objektivní zaokrouhlené výši **16.900,- Kč/měsíc**.

V Praze 10.12.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 42	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2019 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 60 INS 5242/2019 pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 741205 Rosice nad Labem

List vlastnictví: 42

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 848 146 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Rosice, č.p. 510, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 848

St. 1133 59 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1133

319/16

927 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 3 800 000,- Kč dle smlouvy č. 1028486701 vzniklé do 18.9.2050

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1028486701/1 ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2018. Zápis
proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-11143/2018-606

Pořadí k 03.09.2018 13:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1028486701/1 ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2018.
Zápis proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-11143/2018-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1028486701/1 ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2018.
Zápis proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-11143/2018-606

o Zákaz zatížení

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2019 17:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 741205 Rosice nad Labem

List vlastnictví: 42

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

Typ vztahu

zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno nebo právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1028486701/1 ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2018. Zápis
proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-11143/2018-606

Pořadí k 03.09.2018 13:47

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- jistina ve výši 33.185,08 Kč,
úrok z prodlení z částky 40.596,- Kč ve výši 8,05 % ročně od 2. 8. 2016 do 9. 11. 2018, úrok z prodlení z částky 33.185,08 Kč ve výši 8,05 % ročně od 10. 11. 2018 do zaplacení, náhrada nákladů řízení ve výši 3.482,- Kč,
- jistina ve výši 62.784,- Kč,
úrok z prodlení z částky 51.461,- Kč ve výši 8,05 % ročně od 3. 8. 2017 do zaplacení, úrok z prodlení z částky 11.323,- Kč ve výši 8,05 % ročně od 2. 8. 2017 do zaplacení, náhrada nákladů řízení ve výši 15.179,50 Kč,
- jistina ve výši 55.733,- Kč,
úrok z prodlení z částky 26.122,- Kč ve výši 8,50 % ročně od 27. 3. 2018 do zaplacení, úrok z prodlení z částky 8.090,- Kč ve výši 8,50 % ročně od 5. 4. 2018 do zaplacení, úrok z prodlení z částky 21.521,- Kč ve výši 8,50 % ročně od 29. 3. 2018 do zaplacení, náhrada nákladů řízení ve výši 11.595,80 Kč.

Oprávnění pro

Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 60193492

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 183 EX-199/2019 -12 ze dne 11.03.2019. Právní moc ke
dni 12.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2019. Zápis proveden dne
04.04.2019.

V-3026/2019-606

Pořadí k 20.02.2019 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 11370/17-52 k 44 EXE-
2512/2017 11 ze dne 03.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis
proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Praha

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2019 17:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 741205 Rosice nad Labem

List vlastnictví: 42

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

Typ vztahu

Z-40311/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085 Ex-11370/2017 -33 ze dne 03.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2018. Zápis proveden dne 11.12.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-6901/2018-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-5917/2018 -8 ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.12.2018. Zápis proveden dne 02.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-8560/2018-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-5917/2018 -16 ze dne 31.12.2018. Právní moc ke dni 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 31.12.2018. Zápis proveden dne 08.01.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-7324/2018-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-5917/2018 -18 ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2019. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-36/2019-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Kamil Souček, Masarykovo nám. 56 Náchod 547 01

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Náchod 083 Ex-354/2018 -9 ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.01.2019. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-413/2019-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Náchod 083 Ex-

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2019 17:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 741205 Rosice nad Labem

List vlastnictví: 42

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

Typ vztahu

354/2018 -13 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 17.01.2019. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-413/2019-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 116/18-11 k 45 EXE-249/2018 9 ze dne 13.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2019. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Praha

Z-3993/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 183 Ex-116/2018 -131 ze dne 04.02.2019. Právní moc ke dni 10.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2019. Zápis proveden dne 14.02.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-761/2019-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 10 183 EX-116/2018 -139 ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2019. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-1104/2019-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 2742/18-9 k 44 EXE 991/2018-12 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2019. Zápis proveden dne 09.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-11689/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1133, Parcela: St. 848, Parcela: 319/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 Ex-2742/2018 -37 ze dne 05.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2019. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-2011/2019-606

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2019 17:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 741205 Rosice nad Labem

List vlastnictví: 42

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

Typ vztahu

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

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 60INS-5242/2019 -A-18 ze dne 27.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2019. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Pardubice Z-3132/2019-606

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351
Pardubice,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 60INS-5242/2019 -A-18 ze dne 27.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2019. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-3132/2019-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.09.2018. Zápis proveden dne 17.10.2018.

V-11778/2018-606

Pro: Skala Tomáš, Chelčického 510, Rosice, 53351 Pardubice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

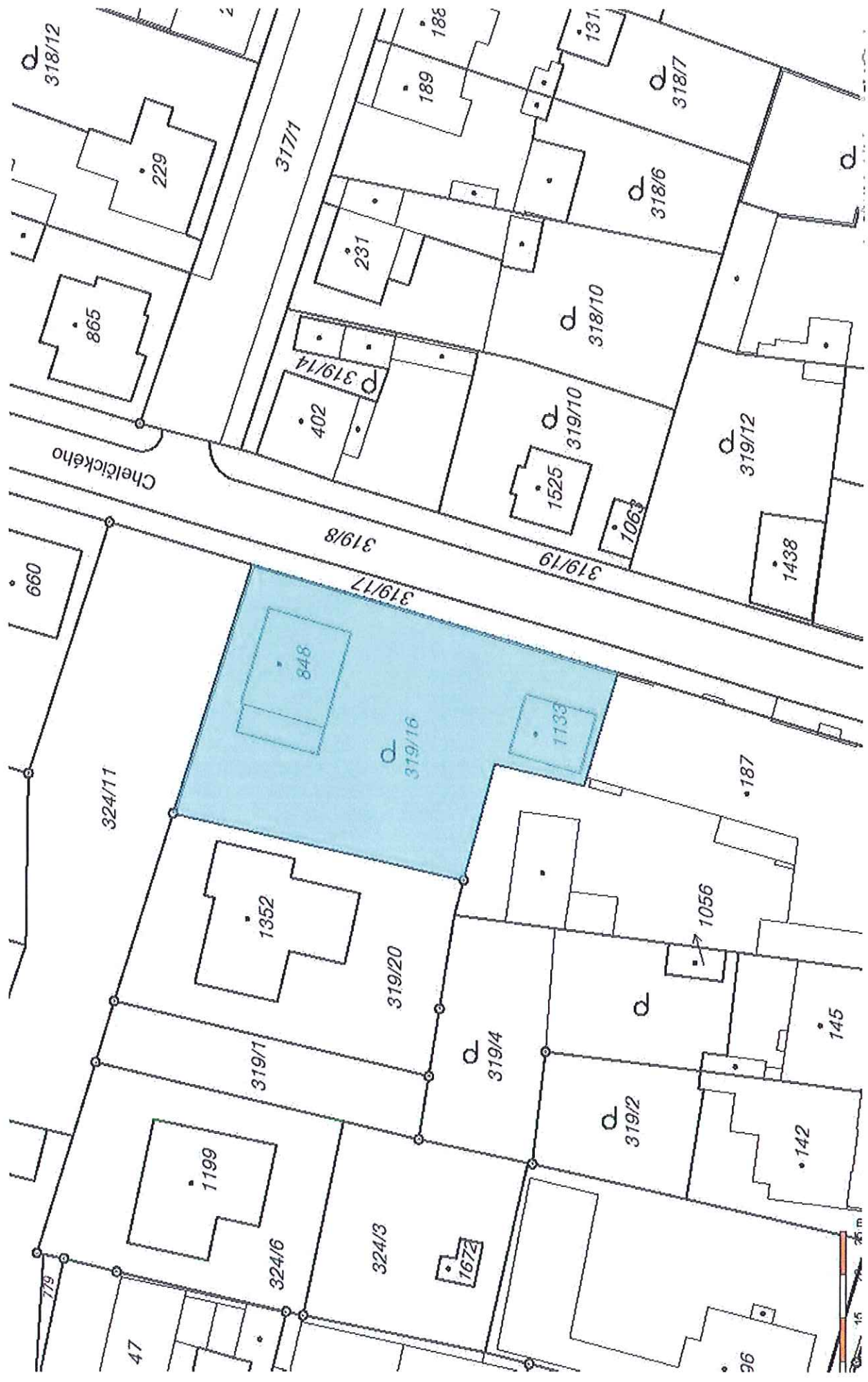
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
319/16	32210	927

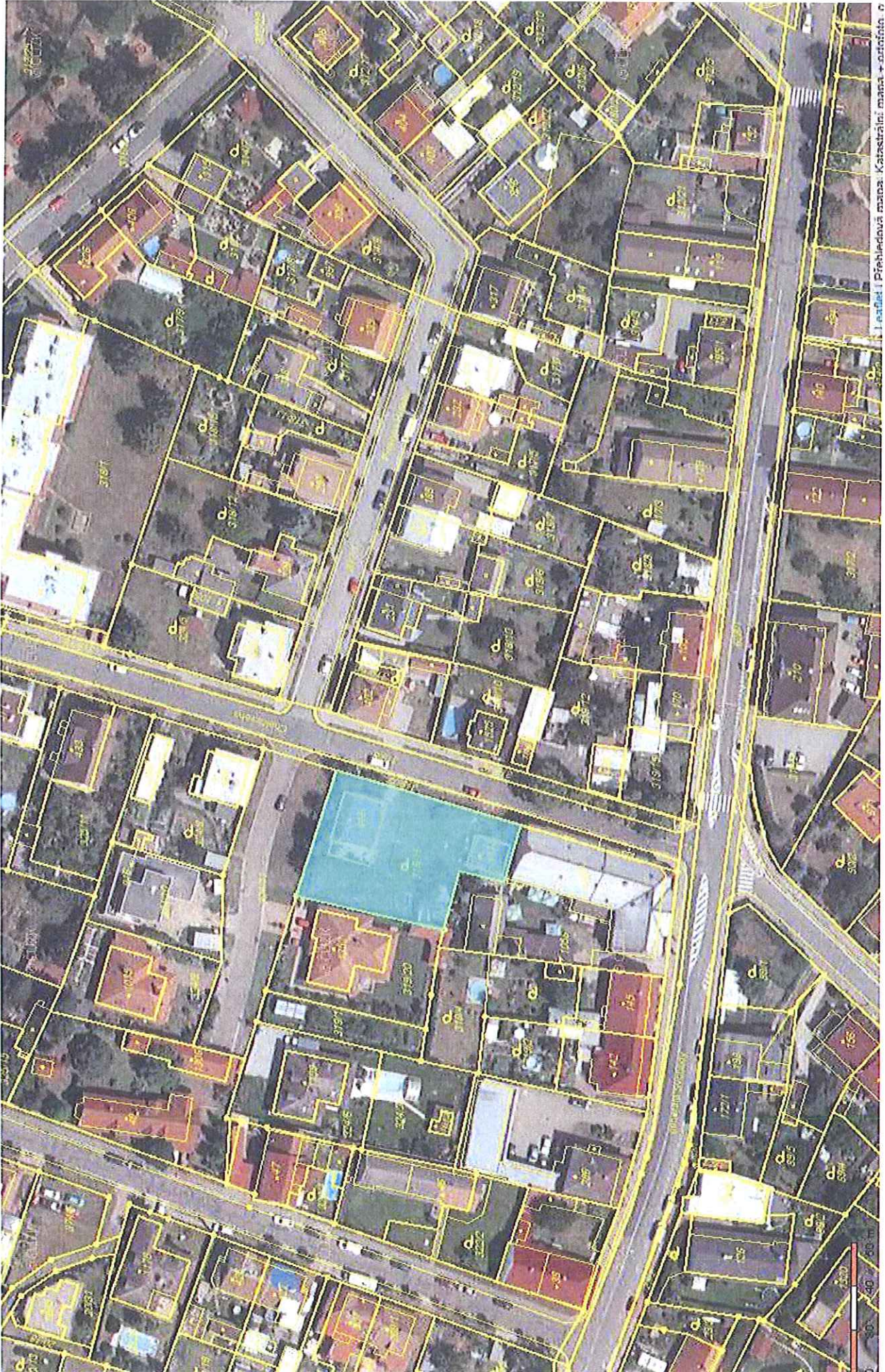
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

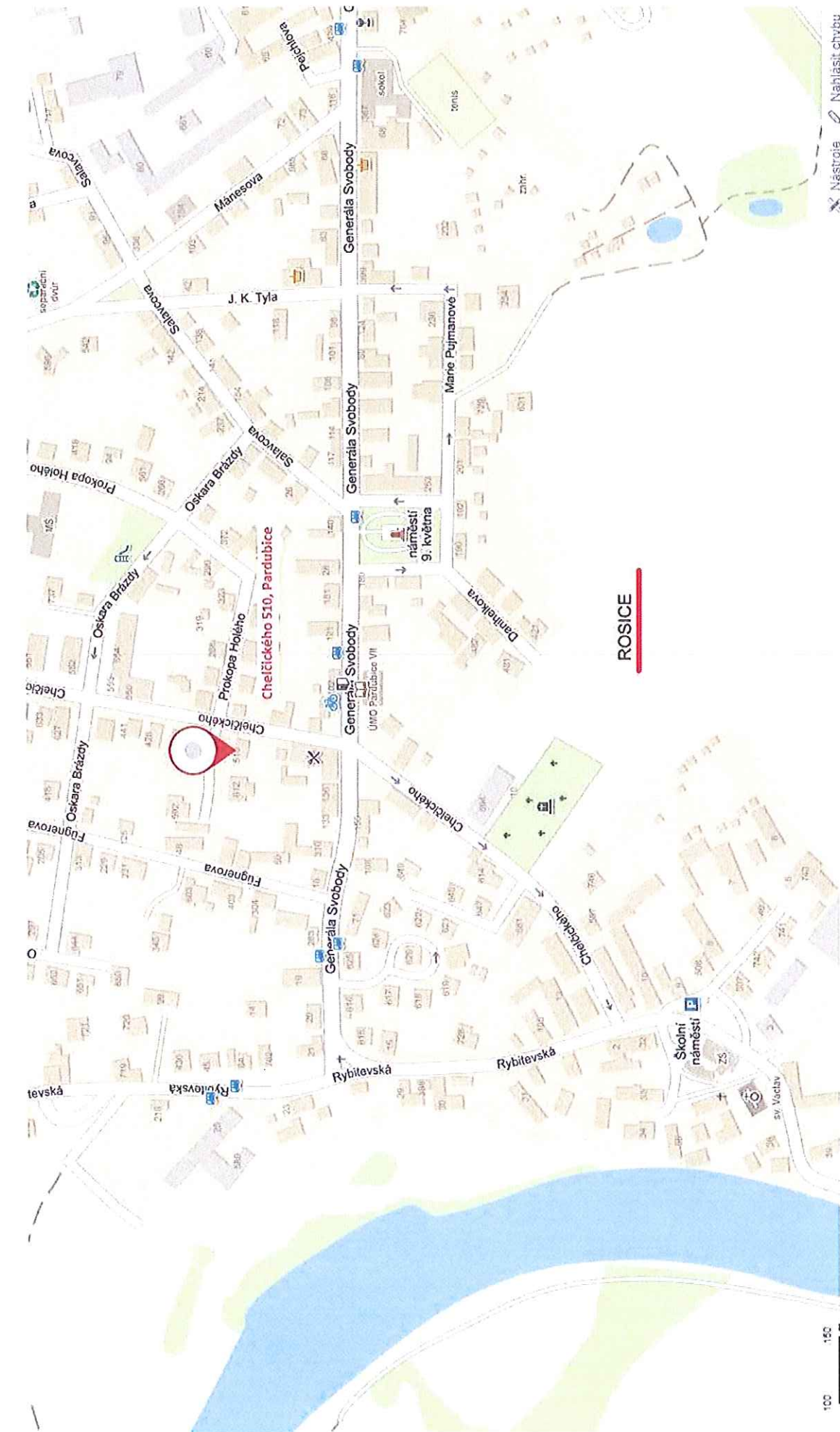
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2019 17:22:54





Přehledová mapa: Katastrální mapa + ortofoto



ROSICE

Chelického 510, Pardubice



