

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 839-08/2019

o ceně nemovitostí uvedených na LV č.409 k.ú. Sobotka, obec Sobotka, okres Sobotka, sestávající z pozemku pč. St. 192, součástí pozemku je stavba Sobotka č.p. 92 rodinný dům , se všemi se všemi součástmi a příslušenstvím



Objednavatel znaleckého posudku: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti cenu obvyklou pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

Posudek vypracovala: Ing. Eva Šmídová, L.Janáčka 912, Jičín

Počet vyhotovení: 1 ks pro objednatele znaleckého posudku (v.č.1)

1 ks pro archiv znalce (v.č.2)

Vypracováno v Jičíně 29.3.2019

Výtisk č.:1

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a/ Vlastnické a evidenční údaje dle LV:

Vlastníci pozemků: SJM Horvát Ondřej a Horvátová Anna, Novoměstská 92, 507 43 Sobotka

b/ Zadavatel posudku: Dis. Emílie Švanová, GAVLAS, spol. s r.o., mailovou objednávkou ze dne 26.2.2019

c/ Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase určený pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb

d/ Speciální požadavky: nebyly uvedeny

e/ Podklady pro vypracování posudku:

1. LV č. 409 k.ú. Sobotka, vyhotovený placeným dálkovým přístupem dne 17.5.2018
2. Informace o pozemku pč. St. 192 z KN ze dne 21.3.2019
3. Kopie katastrální mapy z neplaceného přístupu na KN dne 18.3.2019
4. Informace o napojení na v vodovod a kanalizaci získané na VaK Jičín dne 20.3.2019
5. Dopis ze Stavebního úřadu v Sobotce ze dne 27.12.2018 č.j. MUSO 3395/2018/SU/330/A20
6. Informace o realizovaných cenách z katastru nemovitostí a z archivu znalce
7. Informace z realitních nabídek získaných na internetu
8. Fotodokumentace nemovitosti z 18.3.2019
9. Informace z územního plánu města Sobotka získané na Internetu
10. Informace získané od vlastníka při místním šetření.
11. Smlouva kupní ze dne 27.11.2006, V -4292/2006-604
12. Informace ze stavebního úřadu v Sobotce
13. Sdělení k existenci energetického zařízení od E Distribuce a Společnosti Telci Pro Servis , a.s. z 28.11.2018.
14. Znalecký posudek č. 022-2017/3791 ze dne 8.3.2017
15. Informace o výskytu sítí (plyn) ze dne 28.11.2018.

f/ Místní šetření bylo provedeno dne 18.3.2019 za přítomnosti manželů Horvátových a znalce.

g/ Datum k němuž se ocenění provádí: Ocenění nemovitostí je provedeno v cenách ke dni 26.3.2019 ve stavu nemovitosti ke dni prohlídky.

h) Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

i) Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od manželů Horvátových a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec provedl šetření na Stavebním úřadě v Sobotce, kde se nedochovala téměř žádná dokumentace. Dále neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů a sdělených údajů . Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

j) S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené pod bodem c) účel posudku. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

2. N Á L E Z

Nemovitost je umístěna v severozápadní zastavěné části města Sobotka, na rohu ulic Novoměstské a Březenské. Jedná se pozemek p.č. St. 192 , součástí pozemku je stavba Sobotka , č.p. 92, rodinný dům. Přístup k nemovitosti je z ulice Novoměstské, příjezd do skladu je z ulice Březenské.

Od centra města je nemovitost vzdálená cca 370m.

Okolní zástavba je zhuštěná, převážně staršími rodinnými domy. V blízkosti je provozní areál, kde je umístěn sběrný dvůr, hasičská záchranná služba a stáje.

Podle platného územního plánu je nemovitost umístěna v zastavěném území v ploše pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).

Nemovitost je umístěna v památkové zóně města Sobotky a v ochranném pásmu nemovité kulturní památky.

Celé území města Sobotky je územím s archeologickými nálezy.

Přípojka elektřiny je vrchní, přípojka vody je z ulice Březenské. Kanalizace je vedena z ulice Březenské přes sedimentační jímku do domu, ale existence propojení jímky z veřejným rozvodem nebyla prokázána. Dále je možné nemovitost napojit na veřejný rozvod plynu.

PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví pozemků a budov

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovité věci evidované na LV č.409 pro k.ú. Sobotka jsou ve vlastnictví SJM Horvát Ondřej a Horvátová Anna, Novoměstská čp. 92, 507 43 Sobotka.

Jedná se o pozemek pč. St.192, součástí pozemku je stavba Sobotka č.p. 92,rodinný dům.

Stavebně právní stav

Ke stavebně právnímu stavu oceňovaných nemovitých věcí nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace. Na stavebním úřadě je pouze informace u přestavbě čp. 92 v roce 1911 (rozšíření přední části domu). Nelze s potvrdit, že podkroví domu je řádně povoleno.

Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí je v souladu se skutečností.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitosti LV č. 409 k.ú. Sobotka ze dne 17.5.2018 jsou vlastnická práva omezena:

V části „C“ LV je tento zápis:

Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.

Zástavní právo exekutorské

Narižené exekuce

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

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

Nájemní vztahy

Nemovitost není pronajímána, užívání vlastníků s rodinou.

Upozornění

Nebyla předložena žádná dokumentace stavby ani situace s inženýrskými sítěmi.

Existence veřejného vodovodu a kanalizace byla ověřována u správce sítí dne 20.3.2019

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

Obvyklá cena

Cena obvyklá je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.1.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovité věci

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů. Věcná hodnota není v tomto případě zjišťována.

3.1.2 VÝNOSOVÝ METODA

Výnosová metoda je založena na stanovení výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší nebo které lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokovou mírou). Výnosová hodnota není v tomto případě stanovována.

3.1.3 POROVNÁVACÍ METODA

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjisti výsledná hodnota.

4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Pozemek parc. č.St. 192, součástí pozemku je stavba Sobotka č.p.92, rod. dům

Samostatně stojící zděný rodinný dům s přístavbou kolny na severovýchodní straně.

Dům má nepravidelný půdorys, malý sklep (nebyl přístupný) jedno nadzemní podlaží a podkroví. Svislé konstrukce jsou zděné, hydroizolace neprovedena nebo nefunkční, stropy dřevěné s rovným podhledem. Krov sedlový s eternitovou krytinou. Oplechování pozink.

Schody do podkroví dřevěné bez podstupnic strmé. Okna převážně dřevěná dvojitá špaletová, jedno okno v podkroví plastové. Vnitřní dveře do ocelových zárubní. Podlahy kryty plovoucím laminem a dlažbou, v podkroví na chodbě dřevotříska, v ložnici PVC. Vnější omítka hladká, vnitřní omítky hladké a tapety. V pokoji v 1. NP a na chodbě dřevěný obklad palubky do cca 1m. Keramické obklady provedeny v koupelně a v kuchyni.

V koupelně sprchový kout, umyvadlo, WC, podlahová vpust, el. bojler. V kuchyni kuch. linka s dřezem, kombinovaný sporák (el. a PB) a digestoř. Vytápění je teplovodní kotlem na tuhá paliva umístěným v chodbě. Příprava TUV v el. bojleru. Plyn není do domu zaveden.

Dispozice:

Dle sdělení malý sklep (nebyl přístupný)

1.NP: chodba, pokoj, komora, koupelna, kuchyň

2.NP: chodba, pokoj, pokoj, půda

Obytná část

1. NP	m2	2. NP	m2	plocha pod 1,2m	započitatelná plocha m2
chodba	6,82	pokoj	13,10	4,00	9,10
kuchyň	14,16	chodba	9,03	2,04	7,00
koupelna	4,03	ložnice	14,62	0,00	14,62
pokoj	17,56	Celkem	36,75	6,04	30,71
komora	7,68				
Celkem	50,25				
Celkem	87,00				
Započitatelná plocha	80,96				

Dle sdělení vlastníka byla postavena před cca 100 lety, vzhledem ke zjištěním na stavebním úřadě je stavba staršího data než 1911, kdy byla doložena žádost o přestavbu.

Dle sdělení vlastníka, po zakoupení domu v roce 2006, rekonstrukci koupelny, nové povrchy podlah v pokojích v 1. NP a v pokoji v podkroví, v kuchyni a v koupelně. Výměnu okna v ložnici v podkroví, výměnu dveřních křídel, nové rozvody vody, kanalizace, instaloval kuchyňskou linku s kombinovaným sporákem (PB) který dle sdělení v domě nenechá. Provedl teplovodní vytápění s kotlem na TP a osadil el. bojler v koupelně.

Stavba je intenzivně užívaná, povrchy podlah jsou na pokraji životnosti, stěny jsou vlhké, do podkroví dlouhodobě zatéká. Údržba nátěrů a maleb není dostatečná. Sklep nebyl zpřístupněn, dle sdělení je v něm voda. Vyústění kanalizace z kuchyňského dřezu je provedena nestandardně nad terénem , vedení je přerušeno a voda volně odtéká na terén v blízkosti žumpy.

Na obytnou část navazuje přízemní **zděná kolna** se sedlovou střechou. Krytina je plechová, stropy neprovedeny, vnitřní omítky provedeny jen na stěnách jednoho prostoru, jinak chybí. Vnější omítky hladké. Vrata a dveře plechové.

Stáží objektu bude shodné jako obytné části. /držba je zanedbaná, v prostorách jsou navrstveny různé věci do výše cca 50cm.

Dispozice: sklad, sklad

Zděná kolna	m2
sklad	10,01
sklad	6,34
Celkem	16,35

Malý dvorek před domem je kryt popraskanou betonovou mazaninou. Do Novoměstské a Březenské ulice je dřevěné oplocení na ocelových sloupcích a betonové podezdívce.

Technické parametry domu:

	m	m	ZP v m2	výška	OP v m3
RD	4,20	7,81	32,80		
RD	5,30	5,89	31,22		
Celkem RD			64,02	4,96	317,69
Přístavba kolny	3,10	7,69	23,84	2,95	70,33
Celkem			87,86		388,02

Pozemky

Výčet pozemků:

Parcelní číslo	Druh pozemku	m2
St. 192	zastavěná plocha a nádvoří	144

Pozemek pč. St. 192 je nepravidelného tvaru, mírně svažité k jihozápadu, téměř celý zastavěný stavbou rodinného domu čp. 92, malou část před domem tvoří zpevněná plocha. Pozemek je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace (?) a elektřiny.

Podle platného územního plánu města Sobotky je umístěný v zastavěné části obce v plochách určených pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI

Práva

S nemovitostí není spojeno žádné právo.

Závady

Zástavní práva a omezení uvedená v části „C“ LV

V části „C“, jsou uvedena tato omezení:

Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.

Zástavní právo exekutorské

Nářízené exekuce

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

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

Tato omezení neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Předkupní práva

Nebyla zjištěna..

Jiné omezení

Nemovitost je umístěna v ochranném pásmu nemovité kulturní památky a v památkové zóně městské památkové rezervace.

Tato omezení se nemají vliv na stanovenou hodnotu nemovitosti. Už při provádění oprav a údržby stavby je nutné stanovisko orgánu památkové péče.

4.3. METODA POROVNÁVACÍ

V porovnávací metodě byly pro stanovení výsledku použity nabídkové ceny obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách, informace z realitní inzerce. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (vlastní databáze, informace v realitních kancelářích a realitní inzerce, realizované ceny evidované v KN). Vybrané nemovité věci jsou porovnávány s oceňovanými zejména z hlediska polohy, objemového uspořádání, velikosti, funkční využitelnosti, technického stavu, atd.

Porovnávané nemovité věci v první části tohoto ocenění byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy

- vliv prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího,
- vliv polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- vliv dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci,
- vliv technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu atd. V daném případě rovněž zohledňuje skutečnost, že provedená rekonstrukce nebyla zkolaudována a stav stavby evidovaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti,
- vliv vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci (inženýrské sítě, vytápění, atd.).
- vliv funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuálně možnost dalšího využití oceňovaných staveb i k jiným účelům,
- vliv velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,
- vliv velikosti objektu, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty,

Porovnání pro RD čp.92 s pozemkem St. 192

V porovnání je započitatelná plocha RD a podlahová plocha ostatních prostor a vedlejších staveb je uvažována $\frac{1}{2}$: $80,96\text{m}^2 + 16,35\text{m}^2 \cdot 0,5 = 89,13\text{m}^2$.

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Pozemek pč.St. 192, součástí je stavba č.p.92	Prodej rodinného domu Sobotka , Boleslavská čp. 278. Cenová informace z KN: V-1968/2017-604, KS 23.3.2017	Prodej rodinného domu Sobotka , Novoměstská čp. 76 Cenová informace z KN: V-8868/2017-604, KS 21.12.2017	Prodej skladu a garáže ve v k.ú. Starý Bydžov Cenová informace z KN: V-4605/2018-604 KS 18.7.2018

			
	Prodej částečně podsklepeného zděného přízemního domu bez obytného se zděnou garáží. Podkroví. Byt 2+kk. Vstup do domu ze severu přes verandu. Vstupní dveře dřevěné, okna dřevěná, převážně špaletové, vnitřní dveře typové. Podlahové krytiny z části keramickou dlažbou, OSB desky, v koupelně chybí. V domě chybí koupelna (vybourána - v rekonstrukci), kuchyňská linka, kompletace rozvodů elektřiny, topení a ohřev vody. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace.	Prodej samostatně stojícího zděného přízemního RD s obytným podkrovím, z malé části podsklepený. Byt 5+1, zděný zahradní domek. Objekt je zděný, půdorysu tvaru písmene "L", s přístavbou garáže v 1. PP a terasou na severozápadní straně domu. Vstupní dveře a okna dřevěná, převážně špaletová, vnitřní dveře typové a dřevěné. Podlahy kryty ker.dlažbou, plovoucí podlahy, parkety a prkenné podlahy kryté kobercem. Schodišty strmé, podkrovní pokoje s velkým skosením podhledu. V kuchyni linka s el.sporákem, v koupelně běžné zařízení. Vytápění lokální - 2 x el. akumulární kamna, 1 x kamna na TP, podkroví bez vytápění. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny a vody, splaškové vody svedeny do jímky na pozemku, plyn není.	Prodej samostatně stojícího zděného přízemního RD se samostatnou zděnou garáží. Střecha sedlová s betonovou krytinou, oplechování pozink. Dům před rekonstrukcí, bez zjevných statických poruch. Napojení na elektřinu, vodu, kanalizace do jímky, v ulici je veřejný rozvod kanalizace a plynu.

Základní údaje

Položka		Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku	m2	144	268	472	256
Užitná plocha	m2	89,13	77,50	130,5	75
Prodejní cena	Kč	xxx	930 000	2 100 000	700 000
Základní jednotková cena	Kč/m2	xxx	12 000	16 092	9 355

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	xxx	lepší	mírně lepší	lepší
Poloha	xxx	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
Dopravní dostupnost	xxx	mírně lepší	srovnatelná	srovnatelná
Technický stav objektu	xxx	mírně lepší	mírně lepší	mírně lepší
Vybavenost budov	xxx	mírně horší	mírně lepší	mírně horší
Funkční využitelnost	xxx	lepší	lepší	lepší
Velikost pozemku	xxx	větší	větší	větší
Velikost objektu	xxx	menší	větší	menší

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	12 000	16 092	9 355
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	xxx	8 350	9 630	6 650
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	7 500			
Užitná plocha (m ²)	89,13			
Porovnávací hodnota (Kč)	647 648			
Porovnávací hodnota (Kč)	650 000			

Výsledná porovnávací hodnota :

650 000,- Kč

V nemovitosti jsou skladovány nepoužitelné předměty a odpad. Náklady na vyklizení odpadu z nemovitosti odhaduji na 20 000,- Kč.

4.4 HODNOCENÍ TRHU

V místě je dostatečná občanská vybavenost – městský úřad, škola, školka, pošta, lékař, síť obchodů, policie, banky. Další vybavenost je v Jičíně. Dopravní napojení je velmi dobré, je zde autobusové a vlakové spojení. Pracovní příležitost v místě je omezená, za prací je nutné dojíždět, především do Mladé Boleslavi a Jičína, kde je dostatečná nabídka míst převážně v automobilovém průmyslu. Sobotka je turisticky atraktivním místem díky své poloze v Českém Ráji, s nedalekým loveckým zámek Humprecht, hradem Kost a Trosky, vesnicí Vesec, údolím Plakánek a zachované lidové architektury (dřevěné roubené domy). Ve městě se pořádají tradiční kulturní akce - Šrámkova Sobotka, Sobotecký jarmark, Sobofest. Oceňovaný rodinný dům se nachází v ulici Novoměstská, v širším centru města, cca 120 m západně od centrálního náměstí, v klidné zástavbě původních venkovských rodinných domů. Parkování možné ve zděné kolně (pouze malá auta) garáži nebo velmi omezeně před domem.

Nabídka rodinných domů v dané lokalitě je v souladu s poptávkou. Ceny zaznamenaly mírný růst.

Výhody nemovitosti:

- + poloha v širším centru města
- + dostupnost služeb
- + dobré dopravní napojení

Nevýhody:

- malá pracovní příležitost
- velmi malé pozemkové zázemí
- zhoršená údržba s nutností větších oprav
- strmé schodiště do podkrovní
- nahromaděné věci v kolně
- neudržované okolí domu

4. 5. OCENĚNÍ PRÁV:

S nemovitostí není spojeno žádné právo.

4. 6. OCENĚNÍ ZÁVAD:

Zástavní práva, nařízené exekuce , exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadcích (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zpeněžením předmětu dražby zanikají.

4.7. JINÁ OMEZENÍ:

Jiná omezení jsou ve stanovené ceně zohledněna.
Náklady na vyklizení odpadu z nemovitosti odhaduji na 15 000,- Kč.

4.8 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PRO STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Rekapitulace výsledků:

Rekapitulace výsledných hodnot	v Kč
Porovnávací hodnota	650 000
Náklady na vyklizení odpadu	20 000
Celková hodnota práv	xxx
Celková hodnota závad	xxx

5. Závěr

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí jako celku 630 000 Kč.

Cena vydraženého majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,

odhaduji cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku, bez zohlednění práv a závad:

630 000 Kč

Slovy: šestsetřicet tisíc korun českých

hodnota závad vážnoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

hodnota práv vážnoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

Znalecký posudek obsahuje 23 stran formátu A4 včetně obálky , znalecké doložky a příloh (12 stran – LV, kat. mapa, situace , fotodokumentace, informace o kupních cenách, Kupní smlouva). Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Jičíně dne 29.3.2019

Ing. Eva Šmídová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové , dne 10.4.1992, č.j. Spr 162/91 pro základní obor
s t a v e b n í c t v í - pro odvětví stavby obytné, zemědělské a průmyslové
e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady nemovitostí
rozšířený dne 26.6.1997, č.j. Spr. 2045/97
e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.839-08/2019 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 8390082018

V Jičíně dne 29.3.2019

Ing. Eva Šmídová
L.Janáčka 912
506 01 Jičín
tel.: 777 17 27 36
mail: e_smidova@centrum.cz

LV č. 409 pro k.ú. Sobotka ze dne 17.5.2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2018 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 2018 pro Miroslav Lahoda, Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573493 Sobotka

Kat.území: 752096 Sobotka

List vlastnictví: 409

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Horváth Ondřej a Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 192	144	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Sobotka, č.p. 92, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 192				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Zástavní právo smluvní	k zajištění pohledávky ve výši 1.200.000,- Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucích pohledávek do výše 1.200.000,- Kč, které vzniknou 31.12.2037	
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 192	V-4280/2006-604	
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,		
RČ/IČO: 45244782		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2006.	V-4280/2006-604	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	pro pohledávku 3.375,- Kč s příslušenstvím dle listiny	
ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II Parcela: St. 192	Z-5418/2013-604	
1132/4, Podolí, 14700 Praha 4,		
RČ/IČO: 00027383		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti	Exekutorského úřadu Tachov 141 EX-2983/2011 - 76 ze dne 29.05.2013.	
-	Z-5418/2013-604	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Nařízení exekuce	Horváth Ondřej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,	
RČ/IČO: [REDACTED]	Z-13643/2008-604	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-5611/2008 - 4 ze dne 30.10.2008. Právní moc ke dni 03.01.2009; uloženo na prac. Jičín	-	
-	Z-13643/2008-604	

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2018 14:35:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 192 Z-13851/2008-604

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 094 EX-20104/2008 - 005 ze dne 18.11.2008. Právní moc ke dni 09.05.2010.

Z-13851/2008-604

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-15450/2008-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-5997/2008 - 8 ze dne 09.12.2008; uloženo na prac. Jičín

- Z-15450/2008-604

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-15450/2008-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-5997/2008 - 8 ze dne 09.12.2008; uloženo na prac. Jičín

- Z-15450/2008-604

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 192 Z-1019/2009-604

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 192 Z-1019/2009-604
Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Náchod 083 EX-769/2008 - 24 ze dne 26.01.2009.

- Z-1019/2009-604

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-8519/2009-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 16 Nc-4368/2009 - 9 ze dne 08.06.2009; uloženo na prac. Jičín

- Z-8519/2009-604

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2018 14:35:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-8519/2009-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 16 Nc-4368/2009 - 9 ze dne 08.06.2009; uloženo na prac. Jičín

1

Z-8519/2009-604

- o Nařízení exekuce

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-5191/2011-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 29 EXE-600/2011 - 19 ze dne 06.04.2011; uloženo na prac. Jičín

1

Z-5191/2011-604

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-417/2016-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 29 Nc-4963/2009 -4 ze dne 07.09.2009. Právní moc ke dni 11.09.2010. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 28.01.2016; uloženo na prac. Jičín

27.01.2016. Zápis proveden dne 28.01.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-417/2016-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 192

Z-418/2016-604

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ
081 EX-17157/2009 - 088 ze dne 27.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni
27.01.2016. Zápis proveden dne 29.01.2016; uloženo na prac. Jičín

1

Z-418/2016-604

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-7119/2016-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-1826/2016 -7 ze dne 07.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.11.2016. Zápis proveden dne 08.12.2016; uloženo na prac. Břeclav

uloženo na prac. Břeclav

Z-7119/2016-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 192

Z-5473/2016-604

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Břeclav 160

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2018 14:35:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-5473/2016-604

Horváth Ondrej, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-1960/2018-604

Z-1960/2018-604

Horváthová Anna, Novoměstská 92, 50743 Sobotka,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-1960/2018-604

Z-1960/2018-604

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Listina

V-4292/2006-604

RČ/IČO:

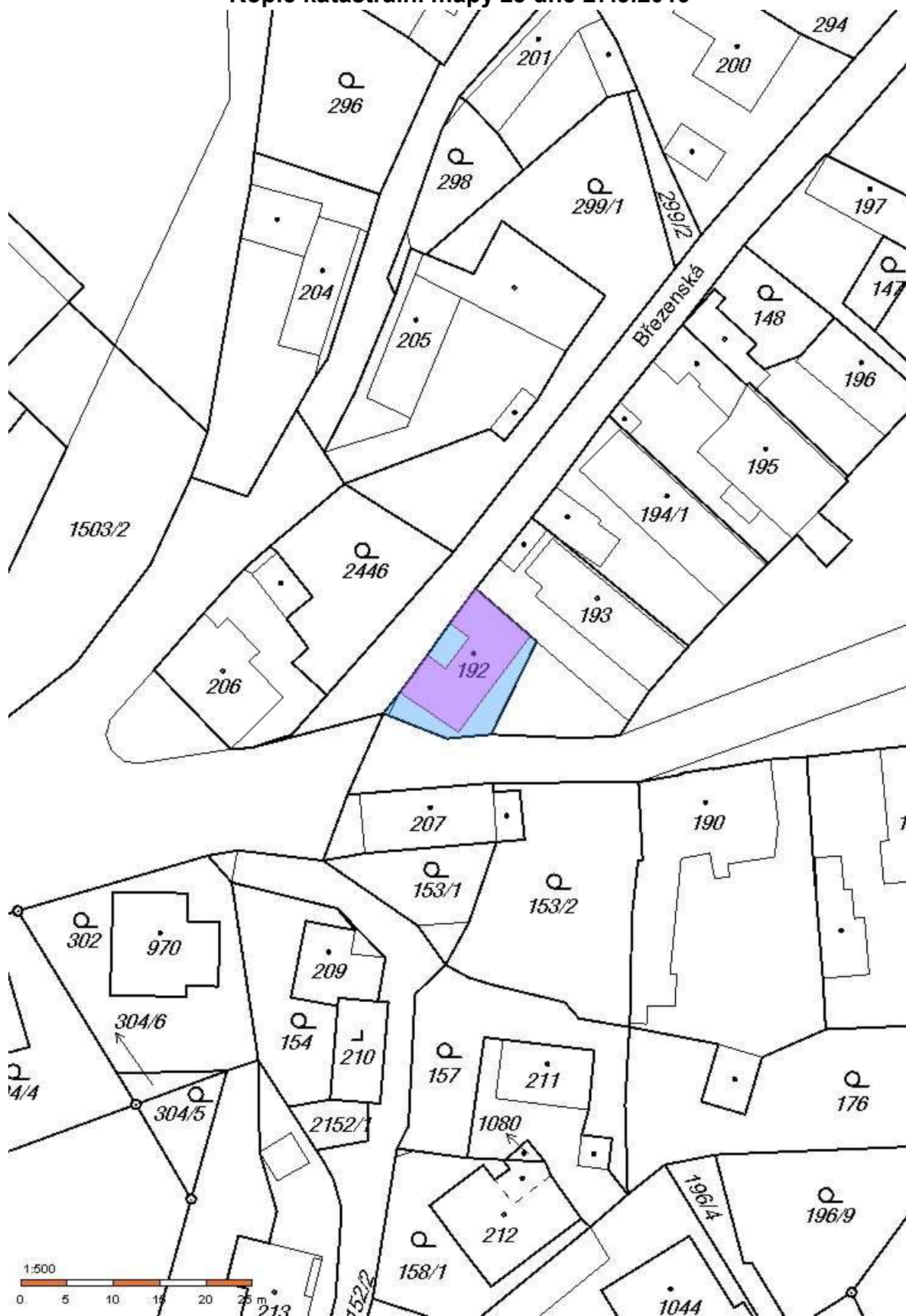
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.05.2018 14:55:52

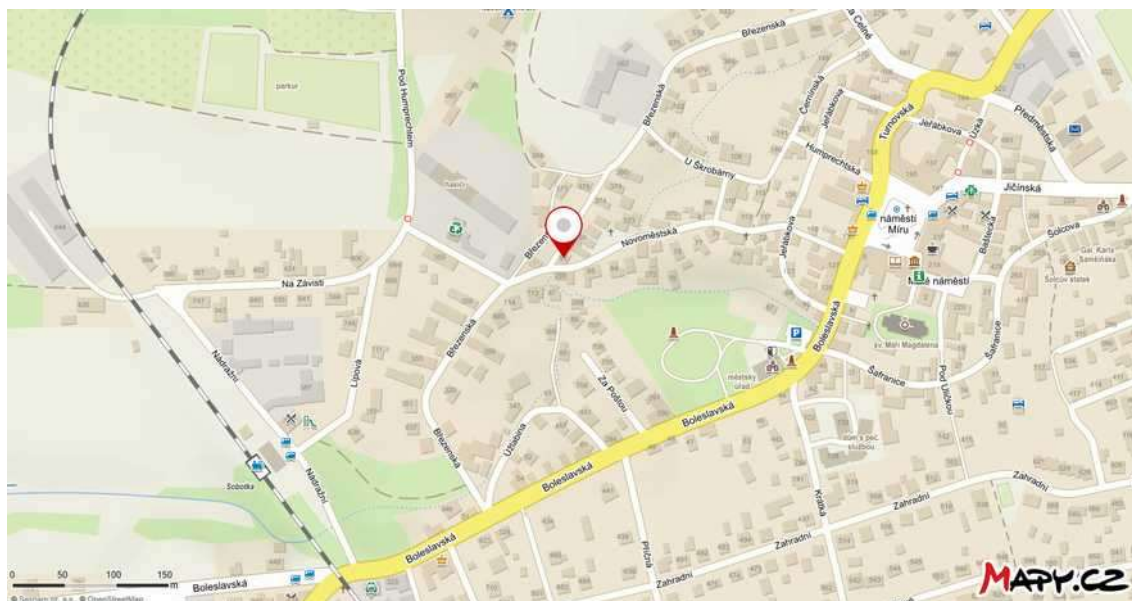
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 4

Kopie katastrální mapy ze dne 27.3.2019

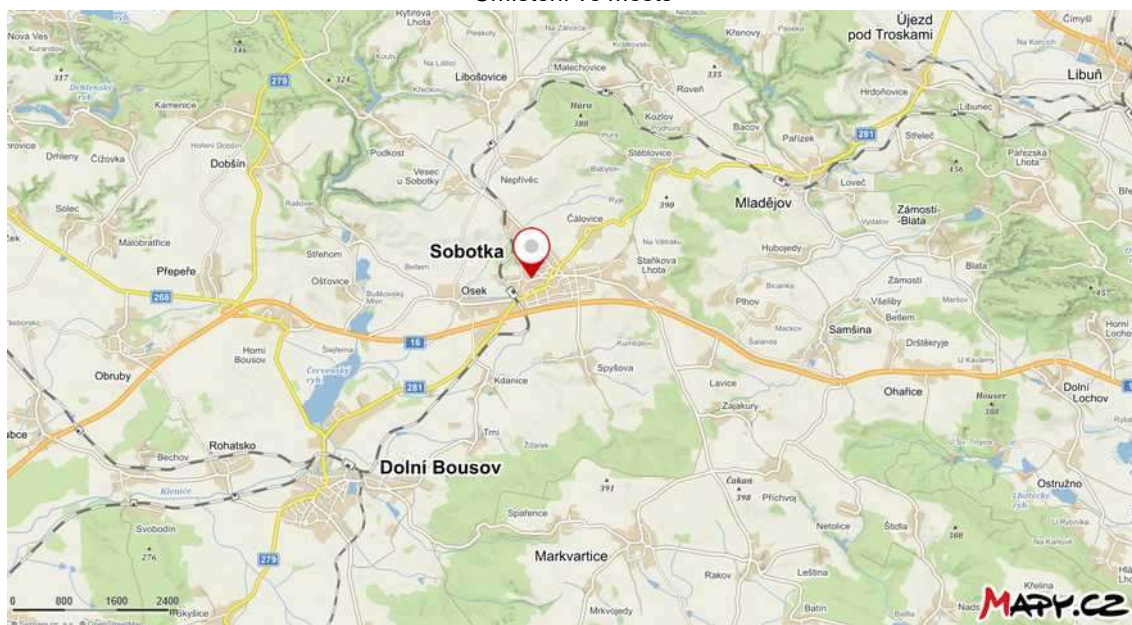


Pozemek p.č. 192 v k.ú. č. 752096

Situace



Umístění ve městě



Poloha v regionu

Fotodokumentace z 18.3.2019



pohled od jihozápadu



pohled od severovýchodu



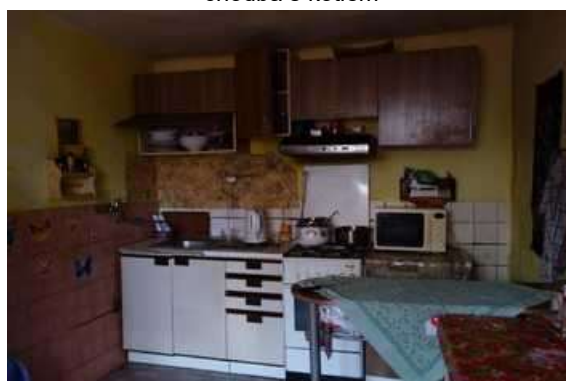
obývací pokoj



chodba s kotlem



koupelna



kuchyň



sklad



ložnice v podkroví

Informace o dosažených cenách

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.03.2019 06:55

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573493 Sobotka

Kat. území: 752096 Sobotka

Pozemek: St. 177, LV 310

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne 14.08.2018. V-4605/2018-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 177, LV 310
St. 805, LV 310

Pozemek: St. 183, LV 1289

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2017. Zápis proveden dne 18.01.2018. V-8868/2017-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 183, LV 1289
St. 1070, LV 1289
187, LV 1289

Pozemek: St. 243/2, LV 45

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 930.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2017. Zápis proveden dne 19.04.2017. V-1968/2017-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 243/2, LV 45

Kupní smlouva z 27.11.2006

V- 4292/2006



KUPNÍ SMLOUVA

Pan **Ondrej Horváth**, r. č. [redacted] a paní **Anna Horváthová**, r. č. [redacted], oba
bytem Jesenná 1138/20, Košice – Staré Mesto
na straně jedné (dále jen **kupující**)

[redacted]
na straně druhé (dále jen **prodávající**)

všichni dle vlastního prohlášení a ujištění plně způsobilí k právním úkonům, níže uvedeného dne, měsíce a roku sjednali a podle § 588 a násl. občanského zákoníku uzavírají tuto

kupní smlouvu

Článek 1

Předmět koupě

Prodávající [redacted] r. č. [redacted] vlastní tyto nemovitosti: **Budova č. p. 92** stojící na pozemku st. p. č. 192, **pozemek st. p. č. 192** – zastavěná plocha a nádvoří, to vše vedené na LV č. 409 pro obec a katastrální území Sobotka.

Článek 2

Projev vůle a kupní cena

Prodávající nemovitosti uvedené v Článku 1 této smlouvy spolu se všemi jejich součástmi a veškerým příslušenstvím tak, jak ji ke dni prodeje vlastní

prodává

a touto smlouvou již prodala manželům Ondrejovi Horváthovi, r. č. [redacted] a Anně Horváthové, r. č. [redacted] za vzájemně sjednanou kupní cenu **1.350.000,- Kč** (slovy: jedenmilióntřístapadesátisícokorunčeských), za kterou kupující uvedené nemovitosti kupují a přijímají do společného jmění manželů.

Způsob úhrady kupní ceny:

1. část kupní ceny ve výši **1.100.000,- Kč** (slovy: jedenmiliónjednostotisícokorunčeských) uhradí kupující formou hypotečního úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a. s., a to převodem na účet č. **197518566/0300**, var. symbol 6706116065, vedený u ČSOB, pob. Jičín, a to do 20-ti dnů od podpisu této kupní smlouvy.
2. zbývající část kupní ceny ve výši **250.000,- Kč** (slovy: dvěstěpadesátisícokorunčeských) uhradí kupující převodem na účet č. **197518566/0300**, var. symbol [redacted] vedený u ČSOB, pob. Jičín, a to do 10-ti dnů od podpisu této kupní smlouvy.

Pan **Ondrej Horváth**, r. č. [redacted] a paní **Anna Horváthová**, r. č. [redacted] se zavazují uhradit kupní cenu nejpozději do 20-ti dnů od podpisu této smlouvy.

Neuhradí-li kupující sjednanou kupní cenu ani do 25-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy, mají prodávající právo od této smlouvy odstoupit, pokud se strany nedohodnou jinak. Kupující jsou zároveň povinni uhradit prodávající smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (slovy: jednoštopadesátisícokorunčeských). Tato pokuta by byla splatná nejpozději do 10-ti dnů od uplatnění nároku na její zaplacení.

Tímto bude celá kupní cena uhrazena.

Článek 3

Stav převáděné nemovitosti

Kupující berou na vědomí, že na nemovitostech, které jsou předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru bude váznout zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a. s. zajišťující hypoteční úvěr kupujících.

V případě, že KÚ zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu povolení vkladu vlastnického práva na kupující, zavazují se strany Kupní smlouvy k odstranění KÚ uvedených vad, případně k vrácení prostředků čerpaných z hypotečního úvěru přímo České spořitelně, a. s.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcné břemeno, a že jsou převáděny bez jakýchkoli závazků (mimo výše uvedené) a právních vad. Pokud by se toto prohlášení ukázalo nepravdivým, odpovídá prodávající kupujícím za škodu, která jim v souvislosti s tím vznikne.

Kupující prohlašují, že se se stavem převáděných nemovitostí seznámili, nemovitosti si prohlédli a že je v tomto stavu kupují a přejímají.

Článek 4

Nabytí vlastnictví

Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi přechází na nabyvatele dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu.

Strany se zavazují podat návrh na povolení vkladu smlouvy do katastru nemovitostí společně a poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost.

Článek 5

Ostatní ujednání

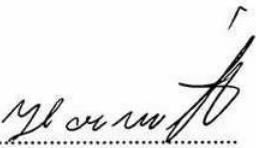
Na základě této smlouvy lze do katastru nemovitostí zapsat vlastnické právo ve prospěch kupujících k převáděným nemovitostem.

Platnosti nabývá tato smlouva dnem podpisu účastníků.

Prodávající se zavazuje podat přiznání k dani z převodu nemovitosti a tuto daň řádně a včas zaplatit.

Po přečtení této smlouvy účastníci výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě úplných a pravdivých údajů a podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují ke smlouvě své vlastnoruční podpisy.

V Jičíně 27. listopadu 2006


.....
Ondrej Horváth



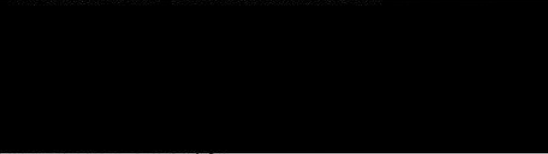

.....
Anna Horváthová

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Jičín

pořadové číslo - legalizace: 4088/A/2006

uvedené v této ověřovací doložce



uvedené v této ověřovací doložce

V Jičíně dne: 24. 11. 2006

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby: Soňa Kolářová

Otisk úředního razítka:

Kolářová



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Jičín

pořadové číslo - legalizace: 4088/A/2006

vlastnické právo - užívá podpis na listině za vlastní

ANNA HORVÁTHOVÁ, 16. 1. 1969 KOŠICE

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

KOŠICE, JESENNÁ 1118/20

adresa místa bydliště - obec, katastrální území, obec, katastrální území

Česká republika

číslo a číslo dokladu, na jehož základě byly zjištěny osobní údaje,

uvedené v této ověřovací doložce

24. 11. 2006

V Jičíně dne:

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby: Soňa Kolářová

Otisk úředního razítka:

Kolářová



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Jičín

pořadové číslo - legalizace: 4055/A/2006

vlastnické právo - užívá podpis na listině za vlastní

ONDŘEJ HORVÁTH, 11. 6. 1964 KOŠICE

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

KOŠICE, JESENNÁ 1118/20

adresa místa bydliště - obec, katastrální území, obec, katastrální území

Česká republika

číslo a číslo dokladu, na jehož základě byly zjištěny osobní údaje,

uvedené v této ověřovací doložce

24. 11. 2006

V Jičíně dne:

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby: Soňa Kolářová

Otisk úředního razítka:

Kolářová



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové
Katastrální pracoviště Jičín

/klad práva povolen rozh. č. j. V 4292/2006-604

/klad zapsán v katastru nemovitostí dne 22. 1. 2007

Právní účinky vkladu vznikly dnem 5. 12. 2006

Zapsána práva: - vlastnické právo

- zástavní právo

- věcné břemeno

předkupní právo-jako věcné právo



Bc. Radka Doležalová
pověřený zaměstnanec
Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj
se sídlem v Hradci Králové

26. ledna 2007

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 112059358011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 29.03.2019

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem