

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042124/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemku označeného jako stavební parcela stp.2005, jehož součástí je dům čp. 577, pozemku označeného jako stavební parcela stp. 4061 jehož součástí je kolna a pozemku označeného jako zahrada č.708/16 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Pardubice v obci Pardubice

Znalec: Ing. Miloslav Kalous
Hradecká 64
500 11 Hradec Králové 11

Zadavatel: insolvenční správce úpadce společnosti KVATRO Chrudim s.r.o., Paní JUDr
Tereza Vodičková
Jindřišská 1441
53002 Pardubice

TRŽNÍ HODNOTA	11 100 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.07.2023

Vyhotoveno: V Hradci Králové 28.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je vypracováno v souladu s platným cenovým předpisem a prováděcí vyhláškou. Výsledky mé práce budou použity jako jeden z podkladů pro potřeby veřejné dražby dle zákona 26/2005 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění dle platných cenových předpisů za účelem změny vlastnictví nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.07.2023 za přítomnosti Pana Mence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

K výběru dat bylo přistupováno s náležitou odpovědností v rozsahu nutném k provedení ocenění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Pardubice vyhotovený dálkovým přístupem k datu 25.7.2023, LV- 1112

Kopie katastrální mapy

Při výběru podkladů pro stanovení obvyklé ceny dle požadavků platného cenového předpisu, tj. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb, zákona č. 340/2013 Sb zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb. byly prozkoumány dostupné zdroje prodeje nemovitostí v dané lokalitě v relevantním období. Jedná se zejména o archiv znalce a informace o prodejích poskytnuté realitními kancelářemi, dostupnými listinnými podklady v katastru nemovitostí a databázi znalce. Při sběru dat nebylo nalezeno dostatečné množství průkazných dat pro stanovení obvyklé hodnoty (ceny) dle požadavků platného předpisu a proto je v souladu s platným předpisem stanovena tržní cena pomocí porovnávací metody s využitím realitní inzerce a prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase

K výběru dat bylo přistupováno s náležitou odpovědností v rozsahu nutném k provedení ocenění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Získaná data považuji za věrohodná

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ke sběru dat bylo přistupováno s náležitou odpovědností v rozsahu nutném k provedení ocenění

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data jsou aplikovaná při zpracování znaleckého posudku jednotlivými způsoby ocenění v souladu s platnými legislativními předpisy

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci: Na Okrouhlíku 577, 530 02 Pardubice

Vlastnické a evidenční údaje

KVATRO Chrudim s.r.o., RČ/IČO: 64824683, Na Okrouhlíku 577, 53002 Pardubice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K předmětné nemovitosti nebyla doložena žádná dokumentace. Nemovitost byla zaměřena znalcem při místním šetření za přítomnosti realitního makléře pana Jaroslava Mence. Informace o stáří a provedených rekonstrukcích byla podána ústně při místním šetření

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní objekt občanské vybavenosti čp, 577 s částečným podsklepením, který leží v ulici Na Okrouhlíku na nároží ulic Na Okrouhlíku a Winterova II. Příslušenství tvoří sklad, oplocení a pozemky. Jedná se o lokalitu rodinných domů postavených v klidné ulici. Nedaleko je zastávka MHD, krajská nemocnice Pardubice a Matiční jezero.

Dům byl původně postavený jako rodinný dům ve třicátých letech minulého století a po nákupu současným majitelem po roce 1996 přebudován na penzion s erotickými službami. V této době zde byly vybudovány koupelny s WC u pokojů, bar, částečně podlahy, podhledy, plastové venkovní žaluzie na původních oknech, opravena fasáda a interiér. Nyní je již několik let neužíván. Je odpojena elektroinstalace, jsou odmontované WC, vany umývadla, sprchy, plynový kotel, boilers, osvětlení. Objekt je bez vytápění a bez teplé vody.

Pozemek je rovinný oplocený zděným plotem, zahrada je neudržovaná osázena trvalými porosty. Vstup na oplocený pozemek je ze jmenované komunikace. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a jejich zahrady.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Objekt je zděný nepravidelného půdorysu. Střecha je plochá pokrytá plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu včetně okapů a svodů. Objekt je založen na betonových základech, nosné konstrukce jsou zděné, stropy tvrdé s rovným podhledem. Schodiště do suterénu je betonové a do 2.NP betonové s povrchem kobercem. Podlaha je betonová pokrytá keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a koberci. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová opatřená venkovními plastovými žaluziemi. Vnitřní dveře jsou typové v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelnách a WC a technické místnosti. Vnější omítky je provedena.

V suterénu jsou dvě sklepní místnosti. V přízemí se nachází vstup přízemní prosklenou verandou, chodba, pokoj s koupelnou bez vybavení, bar s posezením, technická místnost-kuchyňka a schodiště do 2.NP a do suterénu. Ve 2.NP je chodba, čtyři pokoje s koupelnami bez vybavení a sklad. Ze skladu je přístup po žebříku na střechu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 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:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské dle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 291.360,- Kč ke dni 31.8.2012 ve prospěch Autocentrum Chrudim, s.r.o.; Z-13575/2012-606

Zástavní právo exekutorské dle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 442.134,- Kč ke dni 28.9.2012 ve prospěch Dilutum, s.r.o.; Z-15444/2012-606

Zástavní právo exekutorské dle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 305.610,- Kč ke dni 16.9.2012 ve prospěch SP ACC ADVISORY, s.r.o.; Z-14894/2012-606

Zástavní právo exekutorské dle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 37.054,- Kč ke dni 25.7.2012 ve prospěch BARA HK spol, s r.o.; Z-11554/2012-606

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt čp. 577
2. Kolna
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt čp. 577
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Kolna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1.
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům
Adresa předmětu ocenění:	Na Okrouhlíhu 577 530 02 Pardubice
LV:	1112
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Pardubice
Počet obyvatel:	88 520
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 556,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
---	--	--

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,146}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,006}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,931}$$

1. Objekt čp. 577**Objekt čp. 577**

Objekt je zděný nepravidelného půdorysu. Střecha je plochá pokrytá plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu včetně okapů a svodů. Objekt je založen na betonových základech, nosné konstrukce jsou zděné, stropy tvrdé s rovným podhledem. Schodiště do suterénu je betonové a do 2.NP betonové s povrchem kobercem. Podlaha je betonová pokrytá keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a koberci. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová opatřená venkovními plastovými žaluziemi. Vnitřní dveře jsou typové v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelnách a WC a technické místnosti. Vnější omítky je provedena. V suterénu jsou dvě sklepní místnosti. V přízemí se nachází vstup přízemní prosklenou verandou, chodba, pokoj s koupelnou bez vybavení, bar s posezením, technická místnost-kuchyňka a schodiště do 2.NP a do suterénu. Ve 2.NP je chodba, čtyři pokoje s koupelnami bez vybavení a sklad. Ze skladu je přístup po žebříku na střechu.

Budova v současné době neumožňuje bez dalších investic pronájem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	9,58*3,0	=	28,74
1.NP	9,25*12,9+1,1*3,9+2,8*4,27+2,12*2,32+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9	=	143,39
2.NP	9,25*12,9+1,1*3,9+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9	=	126,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	28,74 m ²	2,20 m	63,23
1.NP	143,39 m ²	3,00 m	430,17
2.NP	126,51 m ²	3,00 m	379,53
Součet	298,64 m²		872,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $872,93 / 298,64 = 2,92$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $298,64 / 3 = 99,55$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	9,58*3,0*2,2	=	63,23 m ³
Vrchní stavba	(9,25*12,9+1,1*3,9+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9)*6,9+2,8*4,27*3,3+2,12*2,32*4,05	=	932,31 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	63,23 m ³
Vrchní stavba	NP	932,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		995,54 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová kratina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	betonové s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9863
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8100
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 330,08
Plná cena: 995,54 m ³ * 6 330,08 Kč/m ³	=	6 301 847,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 130 = 71,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 71,5 % / 100)	*	0,285
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 796 026,63 Kč
Koeficient pp	*	0,931
Cena stavby CS	=	1 672 100,79 Kč
Objekt čp. 577 - zjištěná cena	=	1 672 100,79 Kč

2. Kolna

Kolna

Jedná se o zděný přízemní objekt půdorysného tvaru písmene „L“. Střecha je pultová pokrytá asfaltovými šablonami, okapy a svody z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová pokrytá keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné v ocelových zárubních. Objekt je odpojený od instalací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,7*7,75+3,8*9,95 =	58,74
		3,25 m
		58,74 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěná prostor	$(2,7*7,75+3,8*9,95)*(2,5+3,25)*0,5 =$
		168,86
	Obestavěný prostor - celkem:	168,86 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	hladké	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 546,39
Plná cena: 168,86 m ³ * 3 546,39 Kč/m ³	=	598 843,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 120 = 77,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	134 739,77 Kč
Koeficient pp	*	0,931
Cena stavby CS	=	125 442,73 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	125 442,73 Kč

3. Pozemky**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$ Index polohy pozemku $I_P = 0,878$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,878 = 0,931$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 556,-	0,931		3 310,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2005	324	3 310,64	1 072 647,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4061	127	3 310,64	420 451,28
§ 4 odst. 1	zahrada	708/16	876	3 310,64	2 900 120,64
Stavební pozemky - celkem			1 327		4 393 219,28
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	4 393 219,28 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt čp. 577

Objekt čp. 577

Objekt je zděný nepravidelného půdorysu. Střecha je plochá pokrytá plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu včetně okapů a svodů. Objekt je založen na betonových základech, nosné konstrukce jsou zděné, stropy tvrdé s rovným podhledem. Schodiště do suterénu je betonové a do 2.NP betonové s povrchem kobercem. Podlaha je betonová pokrytá keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a koberci. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová opatřená venkovními plastovými žaluziemi. Vnitřní dveře jsou typové v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a s částečným obkladem keramickými obkládačkami v koupelnách a WC a technické místnosti. Vnější omítky je provedena. V suterénu jsou dvě sklepní místnosti. V přízemí se nachází vstup přízemní prosklenou verandou, chodba, pokoj s koupelnou bez vybavení, bar s posezením, technická místnost-kuchyňka a schodiště do 2.NP a do suterénu. Ve 2.NP je chodba, čtyři pokoje s koupelnami bez vybavení a sklad. Ze skladu je přístup po žebříku na střechu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	9,58*3,0	=	28,74
1.NP	9,25*12,9+1,1*3,9+2,8*4,27+2,12*2,32+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9	=	143,39
2.NP	9,25*12,9+1,1*3,9+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9	=	126,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	28,74 m ²	2,20 m	63,23
1.NP	143,39 m ²	3,00 m	430,17
2.NP	126,51 m ²	3,00 m	379,53
Součet	298,64 m²		872,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $872,93 / 298,64 = 2,92$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $298,64 / 3 = 99,55$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	9,58*3,0*2,2	=	63,23 m ³
Vrchní stavba	(9,25*12,9+1,1*3,9+(2,3+2,3*1,8)*0,5*0,9)*6,9+2,8*4,27*3,3+2,12*2,32*4,05	=	932,31 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	63,23 m ³
Vrchní stavba	NP	932,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		995,54 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová kratina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	betonové s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9863
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8100
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 330,08
Plná cena: 995,54 m ³ * 6 330,08 Kč/m ³	=	6 301 847,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 130 = 71,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,5 % / 100)

* 0,285

Objekt čp. 577 - zjištěná cena= **1 796 026,63 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kolna

Kolna

Jedná se o zděný přízemní objekt půdorysného tvaru písmene „L“. Střecha je pultová pokrytá asfaltovými šablonami, okapy a svody z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová pokrytá keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné v ocelových zárubních. Objekt je odpojený od instalací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$2,7*7,75+3,8*9,95 =$	3,25 m
	58,74 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěná prostor	$(2,7*7,75+3,8*9,95)*(2,5+3,25)*0,5 =$
	Obestavěný prostor - celkem:	168,86 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	hladké	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	3 546,39
Plná cena:	168,86 m ³ * 3 546,39 Kč/m ³	=	598 843,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 120 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)

* 0,225

Kolna - zjištěná cena= **134 739,77 Kč****3. Hodnota pozemků****3.1.****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název:	Stavební pozemek
Lokalita:	Pardubice, Doubravice
Popis:	Jedná se o rovinný pozemek o výměře 516 m ² , který se nachází v městské části Pardubic, v Doubravicích. Územním plánem je určený pro výstavbu RD

předměstského typu - dvě obytná podlaží (přízemí a obytné podkroví) nebo dům typu bungalov. Zastavitelnost je 35% (včetně veškerých zpevněných ploch). Pozemek je již zasíťovaný-el, voda, kanalizace. Již vybudované uliční rozvody slaboproudu-internet Edera v optice. Dle požadavku obce je potřeba vybudovat dvě parkovací stání na pozemku. V okolí se realizuje výstavba patrových typových dřevostaveb. Tento pozemek je určen k individuální výstavbě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nabídková cena 08/2022	0,90
velikost pozemku - Menší pozemek	0,85
poloha pozemku - Horší lokalita	1,05
dopravní dostupnost - Horší dostupnost	1,03
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 600 000	516	8 914,73	0,83	7 399,23

Název: Stavební pozemek**Lokalita:** Pardubice, Rosice

Popis: Jedná se o stavební pozemek ve Starém Mateřově. Celková plocha parcely je 643 m², je rohová a zároveň na konci slepé ulice. Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě (elektrina, obecní voda, kanalizace). V obci se nachází mateřská škola, potraviny, multifunkční hřiště, obecní dům U Lípy, MHD, jinak veškerá občanská vybavenost v krajském městě Pardubice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní cena 02/2022	1,00
velikost pozemku - Menší pozemek	0,90
poloha pozemku - Horší lokalita	1,10
dopravní dostupnost - Horší dostupnost	1,05
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 300 000	643	6 687,40	1,04	6 954,90

Název: Stavební pozemek**Lokalita:** Staré Hradiště

Popis: Jedná se o pozemek určený ke stavbě obdélníkového tvaru v klidné části obce Staré Hradiště. Pozemek je kompletně oplocen. Pozemek je územním plánem určen pro bydlení. Elektrina je zavedena do pilíře přímo na pozemek. Voda je zajištěna vlastní studnou. Na pozemku se nachází altán z masivního dřeva, zpevněná plocha pro parkování, ovocné stromy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní cena 10/2022	1,00
velikost pozemku - Menší pozemek	0,85
poloha pozemku - Horší lokalita	1,05
dopravní dostupnost - Horší dostupnost	1,05
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití pozemku	1,00
vybavenost pozemku - Horší vybavenost	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 150 000	432	7 291,67	0,98	7 145,84

Název: Stavební pozemek**Lokalita:** Pardubice, Na Drážce

Popis: Jedná se o pozemek 2503 m² v Pardubicích, mezi ulicemi Na Drážce a kpt. Jaroše, ÚP - občanská vybavenost. Na pozemku je vodovod (šoupě DN 600) a kanalizace (DN 1500). Jedná se o parcely č. 708/33, 2978/4, ostatní plocha v obci Pardubice, k.ú. Pardubice. Uvedené pozemkové parcely se nacházejí v blízkosti ulice Dašická, u křižovatky s rychlodráhou (ul. Na Drážce a kpt. Jaroše) v Pardubicích. Lokalita navazuje na centrum města Pardubice, v okolí pozemků je zástavba RD. Pozemky jsou určeny dle ÚP pro občanskou vybavenost. V této lokalitě je možnost vybudovat stavby a zařízení, které jsou v souladu s územním plánem např. výstavba Domova pro seniory pro cca 50 osob, stavby a zařízení pro obchod do 1000 m² prodejní plochy, služby, administrativu, přechodné ubytování do 50 lůžek, školství, poliklinika se služebními byty a ubytováním pro lékaře a pacienty, atp.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Nasbídková cena 09/2022	0,90
velikost pozemku - Větší pozemek	1,10
poloha pozemku - Obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - Obdobná dostupnost	1,00
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 024 000	2 503	8 000,00	0,99	7 920,00

Název: Stavební pozemek**Lokalita:** Pardubice, Ležánka

Popis: Jedná se o pozemek určený k výstavbě o celkové ploše 1599 m² v jedné z nejvyhledávanějších lokalit v Pardubicích. Pozemky se dle územního plánu nacházejí v zastavitelné oblasti - bydlení nízkopodlažní předměstské - BP. Jako hlavní využití se uvádí stavby pro bydlení - rodinné domy. Jako doplňkové - stavby pro bydlení do 4. nadzemních podlaží, stavby a zařízení pro obchod a služby do 400 m² prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejné stravování, přechodné ubytování, administrativu, školství, kulturu, zdravotnictví a tak dále. Přesný záměr je nutné konzultovat se stavebním úřadem. K dispozici jsou přípojky na všechny inženýrské sítě, možnosti připojení se musí konzultovat s dodavateli služeb a energií. V blízkosti pozemku se nachází mateřská a základní škola, obchod, restaurace, široké možnosti sportovního využití, dětská hřiště, lékař, prostě vše, co budete potřebovat ke

spokojenému bydlení. Město Pardubice, sídelní město Pardubického kraje, leží na soutoku řek Labe a Chrudimky v oblasti, která je částí tak zvaného zlatého pruhu země české, nejúrodnější části Polabské nížiny. Pardubice zaujímají celkovou plochu 78km² v nadmořské výšce od 215 m až do 237 m nad hladinou moře a mají takřka 90.000 obyvatel. Pardubice jsou důležitým dopravním uzlem, vede zde historicky první železniční trať z Olomouce do Prahy, která sehrála v historii Pardubic velmi důležitou roli. Pardubice mají ideální polohu pouhé jedné hodiny jízdy vlakem či autem z Prahy

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní cena 10/2021	1,00
velikost pozemku - Obdobná velikost	1,00
poloha pozemku - Obdobná poloha	1,00
dopravní dostupnost - Obdobná dostupnost	1,00
možnost zastavění poz. - Obdobná možnost zastavění	1,00
intenzita využití poz. - Obdobná intenzita využití	1,00
vybavenost pozemku - Obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 990 000	1 599	7 498,44	1,00	7 498,44

Minimální jednotková porovnávací cena	6 954,90 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 383,68 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 920,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2005	324	7 300,00		2 365 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4061	127	7 300,00		927 100
zahrada	708/16	876	7 300,00		6 394 800
Celková výměra pozemků		1 327	Hodnota pozemků celkem		9 687 100

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	282,48 m ²
Obestavěný prostor:	995,54 m ³
Zastavěná plocha:	143,39 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	299,00 m ²
Plocha pozemku:	1 327,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Pardubice, MUDr. Ducháčkové			
Popis:	Jedná se o dvougenerační rodinný dům o dispozici 4+1, který se nachází v blízkosti samotného srdce Pardubic v ulici MUDr. Ducháčkové v městské části Pardubičky. Rodinný dům je s garáží a dalšími parkovacími stáními pro dva osobní automobily Rodinný dům s celkovou plochou pozemku včetně zastavěné plochy 543 m ² , je před rekonstrukcí. V suterénu domu se nachází, garáž pro osobní automobil, bývalá uhelna a kotelna, dílna, technická místnost se zázemím pro bazén a plynový kotel na topení. V 1.NP je vstupní veranda, chodba, hlavní místnost využívána jako obývací pokoj s otevřeným krbem a vstupem na terasu, Samostatná kuchyň, komora, koupelna se sprchovým koutem a WC., spíž na chodbě, po betonovém schodišti s dřevěným obkladem je vstup do 2.NP, kde jsou dva obytné pokoje, kuchyňský kout, komora, koupelna s vanou a WC, vstup po žebříku na půdu. V domě jsou betonové stropy v celém domě. Vytápění je plynovým kotlem, ohřev TUV je dvěma elektrickými bojlerly. Na zahradě se nachází bazén včetně kvalitního venkovního zastřešení a zahradní domek s využitím pro uskladnění potřebného nářadí k údržbě domu a trávníku. Objekt je napojen na obecní vodovod, elektrinu 230/380V, zemní plyn, . Dům se nachází v klidném místě části obce Pardubičky			
Pozemek:	543,00 m ²			
Obestavěný prostor:	737,00 m ³			
Užitná plocha:	147,80 m ²			
Zastavěná plocha:	76,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	228,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - Menší objekt			0,82	
K3 Poloha - Obdobná lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - Obdobné provedení, lepší vybavení			0,90	
K5 Celkový stav - Lepší stav			0,90	
K6 Vliv pozemku - Menší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Obdobná lokalita; Provedení a vybavení - Obdobné provedení, lepší vybavení; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná prodejnost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21,3,2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 900 000	147,80	60 217	0,66	39 743



Název: Rodinný dům

Lokalita:	Pardubice, Dražkovická			
Popis:	Jedná se o zděný podsklepený zrekonstruovaný RD s podkrovím a s garáží, na pozemku 525m ² , v klidné jižní části Pardubic. Dům je přístupný dvěma oddělenými vchody. Jeden vstup je do přízemí o dispozici 4+1 (cca 104m ²). Druhým vstupem po betonovém schodišti je přístupný podkrovní byt 3+kk (cca 101 m ²). Díky samostatným vstupům lze oba byty využívat samostatně. Dům je po celkové rekonstrukci. Vytápění je řešeno pomocí plynové kotle s podlahovým topením a radiátory. V domě jsou dvě koupelna a dva samostatné WC a dva vybavené kuchyňské kouty.. Parkovat můžete na vlastním pozemku vedle domu, v samostatné zděné garáži či ulici před domem. Vzadu ve dvorní přístavbě je malý zahradní sklad. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě jako el., voda, plyn, kanalizace, kopaná studna s vodárnou.			
Pozemek:	525,00 m ²			
Obestavěný prostor:	616,00 m ³			
Užitná plocha:	203,00 m ²			
Zastavěná plocha:	128,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	296,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena 05/2023	1,00			
K2 Velikosti objektu - Menší objekt	0,95			
K3 Poloha - Obdobná lokalita	1,00			
K4 Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení	0,75			
K5 Celkový stav - Lepší stav	0,80			
K6 Vliv pozemku - Menší pozemek	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Horší prodejnost - řadový dům	1,05			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - Kupní cena 05/2023; Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Obdobná lokalita; Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší prodejnost - řadový dům;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 000 000	203,00	59 113	0,66	39 015



Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Pardubice, Škroupova
Popis:	Jedná se o krajní řadový rodinný dům v ulici Škroupova Pardubice. Jedná se o dvojdům z roku 1920 v nádherné lokalitě u Matičního jezera v samotném centru Pardubic. Jedná se o polovinu dvojdomu s krásným pozemkem 902 m ² v centru Pardubic. Dům je po částečné rekonstrukci která byla provedená v roce 2010 - plastová okna, fasáda, nová střecha, nový zdroj tepla. Vytápění je řešeno kondenzačním kotlem včetně ohřevu TUV. Za domem je dvougaráž s dílnou, úložné prostory. Dostatečně prostorná zahrada pro relaxaci. V suterénu pod celým objektem je chodba, prádelna - kotelna, dílna a sklípek na potraviny. V přízemí je zádveří, prostorná vstupní hala s dřevěným schodištěm, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, spíž na potraviny, koupelna a samostatné WC. Ve 2NP jsou tři pokoje, šatna a WC. V podkroví je pouze půda - možnost půdní vestavby.

Pozemek: 902,00 m²
Obestavěný prostor: 1 044,00 m³
Užitná plocha: 192,50 m²
Zastavěná plocha: 110,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 330,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena	1,00
K2 Velikosti objektu - Menší objekt	0,95
K3 Poloha - Obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav - Lepší stav	0,90
K6 Vliv pozemku - Menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Horší prodejnost - řadový RD	1,05



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Obdobná lokalita; Provedení a vybavení - Lepší provedení a vybavení; Celkový stav - Lepší stav; Vliv pozemku - Menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší prodejnost - řadový RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 500 000	192,50	49 351	0,80	39 481

Minimální jednotková porovnávací cena	39 015 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 413 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 743 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	39 413 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	282,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 133 384 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt čp. 577	1 672 101,- Kč
2. Kolna	125 443,- Kč
3. Pozemky	4 393 219,- Kč

Výsledná cena - celkem: 6 190 763,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 190 760,- Kč

slovy: Šestmilionůjdnostodevadesáttisícsešmsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 190 760 Kč

Slovy: Šestmilionůjdnostodevadesáttisícsešmsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt čp. 577	1 796 027,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Kolna	134 740,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1.	9 687 100,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům	11 133 384,- Kč

Porovnávací hodnota	11 133 384 Kč
Věcná hodnota	11 617 867 Kč
z toho hodnota pozemku	9 687 100 Kč

Silné stránky

Nemovitost s velkým pozemkem v klidné lokalitě v zástavbě rodinných domů v dosahu centra Pardubic. Úplná infrastruktura v místě.

Slabé stránky

Neužívaná nemovitost bez vnitřního vybavení.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Při sběru dat nebylo nalezeno dostatečné množství průkazných dat pro stanovení obvyklé hodnoty (ceny) dle požadavků platného předpisu a proto je v souladu s platným předpisem stanovena tržní cena pomocí porovnávací metody s využitím realitní inzerce a prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase. Výnosová hodnota nelze použít, protože nemovitost v současném stavu není pronajimatelná bez značných investic. Výnosy nevěstince nejsou porovnatelné a výnosy z případného jiného využití jsou závislé na provedené rekonstrukci a stavebních úpravách nutných pro uvedení do pronajimatelného stavu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech odpovídající nabídce. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za dobře obchodovatelný.

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní objekt občanské vybavenosti čp, 577 s částečným podsklepením, který leží v ulici Na Okrouhlíku na nároží ulic Na Okrouhlíku a Winterova II. Příslušenství tvoří sklad, oplocení a pozemky. Jedná se o lokalitu rodinných domů postavených v klidné ulici.

Jedná se o neužívaný objekt bez vnitřního vybavení s velkou zahradou v klidné a žádané lokalitě rodinných domů. Vzhledem ke stavu objektu, jeho vybavení, poloze a velikosti pozemku navrhuji hodnotu předmětné nemovitosti v souladu s porovnávací hodnotou ve výši 12.400.000,- Kč

Tržní hodnota

11 100 000 Kč

Slovy: Jedenáctmilionůjedenostotísíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cílem předložené expertízy bylo provést návrh obvyklé ceny v místě a čase domu čp. 577, Na Okrouhlíku, Pardubice včetně vybraného příslušenství a pozemků v katastrálním území Pardubice dle LV č. 1112, ke dni 25.7.2023

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu odhaduji v místě a čase obvyklou cenu předmětné nemovitosti ve výši

11 100 000,- Kč

Slovy: **Jedenáctmilionůjednostotísíc korun českých**

(Tato hodnota je bez odečtení poskytnutých úvěrů.)

Tržní hodnota

11 100 000 Kč

Slovy: **Jedenáctmilionůjednostotísíc Kč**

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1112

5

Fotodokumentace

4

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 25.10.1996, č.j. Spr. 3951/96 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042124/2023.

V Hradci Králové 28.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miloslav Kalous
Hradecká 64
500 11 Hradec Králové 11

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
 Kat.území: 717657 Pardubice List vlastnictví: 1112
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	64824683	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2005	324	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílé Předměstí, č.p. 577, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2005				
St. 4061	127	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4061				
708/16	876	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 291.360,- Kč s příslušenstvím.
k č.j. 20 EXE 2186/2012-26

Oprávnění pro

Autocentrum Chrudim, s.r.o., Obce Ležáků 758, Chrudim
III, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 24214272

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 148 EX-771/2012 -9 ze dne 29.08.2012. Právní moc ke
dni 31.08.2012.

Z-13575/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 305.610,24 Kč s příslušenstvím,
k č.j. 20 EXE 2269/2012-21

Oprávnění pro

SP ACC ADVISORY s.r.o., Koněvova 1965/208, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24229644

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 148 EX-784/2012 -9 ze dne 05.09.2012. Právní moc ke
dni 16.09.2012.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 1112

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

Typ vztahu

Z-14894/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 442 134,-Kč s příslušenstvím - k č.j. 20 EXE 2205/2012-27

Oprávnění pro

Dilutum s.r.o., Kamenice 113, 54701 Náchod, RČ/IČO: 28821483

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 148 EX-772/2012 -11 ze dne 18.09.2012. Právní moc ke dni 28.09.2012.

Z-15444/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pohledávka ve výši 37.054,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení k č.j. 16 EXE 1897/2012-12

Oprávnění pro

BARA HK spol. s r.o., U Rakovky 849, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 49815211

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jihlava 079 EX-00473/2012 -018 ze dne 25.07.2012.

Z-11554/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhlíku 577, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683
Parcela: St. 2005

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Hradci Králové 41 Cm-78/2004 ze dne 10.12.2004.

Z-17668/2004-606

- o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhlíku 577, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683
Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud v Chrudimi 8 C-51/2005 -61 ze dne 18.02.2005.

Z-2193/2005-606

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 1112

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

Typ vztahu

o Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683
Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 17 C-86/2007 a opravné
oznámení ze dne 14.3.2007 ze dne 08.03.2007.

Z-4524/2007-606

o Nařízení exekuce

JUDr. Marie Sárová, Exekutorský úřad Jihlava

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16 EXE-1897/2012 -
12 ze dne 29.06.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-11520/2012-606

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 16 EXE 1897/2012-12

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jihlava 079 EX-
00473/2012 -019 ze dne 25.07.2012.

Z-11558/2012-606

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 6, Mgr. David Vybíral

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 20 EXE-2186/2012 -
26 ze dne 03.08.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-13267/2012-606

o Nařízení exekuce

Mgr. David Vybíral, Exekutorský úřad Praha 6

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 20 EXE-2269/2012 -
21 ze dne 14.08.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-13689/2012-606

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 6

soudní exekutor Mgr. David Vybíral

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhliku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 717657 Pardubice List vlastnictví: 1112
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 20 EXE-2205/2012 - 27 ze dne 16.08.2012; uloženo na prac. Pardubice

Z-14400/2012-606

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

Povinnost k

K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhlíku 577, Bílé
Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 64824683

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích KSPA 56INS-26673/2012 -A-38 ze dne 07.03.2013; uloženo na prac. Pardubice

Z-4081/2013-606

Listina Usnesení soudu Vrchní soud v Praze 2VSPH-592/2013 -A-49 potvrzení usnesení Krajského soudu v Hradci Králové pobočka Pardubice ze dne 7.3.2013 č.j.KSPA 56INS 26673/2012-A-38 ze dne 16.05.2013; uloženo na prac. Pardubice

Z-10009/2013-606

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 2005, Parcela: St. 4061, Parcela: 708/16

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3350/1996 ze dne 4.9.1996, vklad ze dne 16.9.1996.

POLVZ:1997/1996 Z-101997/1996-606

Pro: K V A T R O Chrudim s.r.o., Na Okrouhlíku 577, Bílé Předměstí, RČ/IČO: 64824683
53003 Pardubice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
708/16	32110	876

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







