

Došlo dne: 9. 9. 2023 Hod. 14 Min.

Znalecký posudek Odhad obvyklé ceny nemovitosti

č. 5058-66/2023

č.j.111 EX 1145/23-15

Počet příloh: 1

Podpis: 

Nemovitost	Stavební pozemek p.č. 142 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům č.p. 11, trvalého travního porostu p.č. 544/6, zahrady p.č. 549 vše dle LV č. 40 v obci Kamenná Horka a k.ú. Moravská Kamenná Horka, okres Svitavy, Pardubický kraj
Katastrální údaje	Pardubický kraj, CZ0533 okres Svitavy katastrální území 662801 Moravská Kamenná Horka
Vlastník nemovitosti podíl 1. LV č. 40 pro obec Kamenná Horka a k.ú. Moravská Kamenná Horka Širůčková Taňa, č.p. 11, 568 02 Kamenná Horka, r.č. 655318/0546	

Objednatel	JUDr. Igor Olma - Exekutorský úřad Svitavy.
Adresa objednatele	nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy IČ: 68110642 Mobil: e-mail: DIČ: CZ6506222470 fax:

Zhotovitel	Ing. Dokoupil Zdeněk
Adresa zhotovitele	Jiráskova 48, 571 01 Moravská Třebová IČ: 401 62 940 Mobil: 774 444 994 e-mail: zdokoupil@email.cz DIČ: CZ5607032475 fax:

Účel ocenění	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí stavebního pozemku p.č. 142 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům č.p. 11, trvalého travního porostu p.č. 544/6, zahrady p.č. 549 vše dle LV č. 40 v obci Kamenná Horka a k.ú. Moravská Kamenná Horka, okres Svitavy, Pardubický kraj ke dni místního šetření 6.9.2023
--------------	--



Stav k 6.9.2023

LV č. 40

OBVYKLÁ CENA celkem

1.550.000 Kč

Datum místního šetření: 6.9.2023

Počet stran: 15 Z toho počet příloh: 7

V Moravské Třebové, dne 9.9.2023

Datum zpracování: 9.9.2023

Vyhotovení číslo:

Ing. Dokoupil Zdeněk



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

r. 2014

☒ stavba dokončena v r. 1950 ☒ změna stavby v

☒ rekonstrukce v r. 2023

Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha

☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:			<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové		Konstrukce:			<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	
<input type="checkbox"/> montované						<input type="checkbox"/> montované					
Využití:			<input checked="" type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	Využití:			<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení			<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání		<input type="checkbox"/> bydlení			<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	
<input type="checkbox"/> bydl., podn.			<input type="checkbox"/> část. obsazen			<input type="checkbox"/> bydl., podn.			<input type="checkbox"/> část. obsazen		
<input type="checkbox"/> volný objekt						<input type="checkbox"/> volný objekt					
Okolí:			<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:			<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
<input type="checkbox"/> ostatní			<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní			<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Příjezd:			<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:			<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro			<input type="checkbox"/> telefon			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro			<input type="checkbox"/> 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:

okrajová část - zástavba RD

Počet obyvatel:

298 (setrvalý stav)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Vytápění:

lokální - elektřina

Prodejnost nemovitosti:

prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	
	Obytná/					-		Obytná/					
	Nebyt.		výměra			věnost		Nebyt.		výměra			
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²	
2+1	65 / 0	0	609	544	72	100,00		/		609	0	0	

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Nehodnoceno.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 529 358 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 615 061 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 550 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	258 825 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	4 520 788 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	4 520 788 Kč	
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Rodinný dům č.p. 11 je stavbou pravidelného pravoúhlého půdorysu, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím bez stavebně upraveného podkroví a s půdním prostorem se sedlovou střešní konstrukcí. Rodinný dům č.p. 11 byl postaven a užíván dle dostupných informací v roce 1950 a takto užíván doposud. V době místního šetření 6.9.2023 je dům trvale obydlen s částečně zanedbanou základní údržbou. K rodinnému domu č.p. 11 patří polorozpadlý dřevěný přístřešek (není oceněn), rozestavěná přístavba, venkovní úpravy - přípojka vodovodu a elektřiny, plot drátěný, zpevněná plocha u vstupu, stavební pozemek p.č. 142, trvalý travní porost p.č. 544/6 a zahrada p.č. 549 tvořící dohromady jeden funkční celek.

Závěr: Obvyklá cena stanovena na základě současného stavebně-technického stavu, s ohledem na rizika spojená s napojením na vodovod a kanalizaci, nedokončené přístavby a porovnáním obdobných rodinných domů samostatně stojících prodaných nebo určených k prodeji v obci Kamenná Horka a okresu Svitavy ve výši 1.550.000 Kč

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	<p><u>1. Podklady předložené objednatelem</u></p> <p>1.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 40 pro obec Kamenná Horka a k.ú. Moravská Kamenná Horka Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy ze dne 9.6.2023 str. 1 až 4</p> <p>1.2. Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Svitavy č.j. 111 EX 1145/23-15 ze dne 17.8.2023</p> <p>1.3. Exekuční příkaz k provedení exekuce vydaný Exekutorským úřadem Svitavy č.j. 111EX 1145/23-13 ze dne 4.7.2023</p> <p>1.4. Kopie snímku katastrální mapy Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy ze dne 17.8.2023 se zakreslením - dálkový přístup</p> <p><u>2. Podklady zajištěné znalcem</u></p> <p>2.1. Místní šetření, prohlídka a zaměření nemovitosti provedená znalcem dne 6.9.2023, ústní informace o nemovitosti sdělené Andrejem Makulou</p> <p>2.2. Fotodokumentace znalce pořízená při místním šetření dne 6.9.2023 - část v příloze odhadu, zbytek uložený v archivu znalce</p> <p>2.3. Šetření provedené na odboru výstavby a územního plánování MěÚ ve Svitavách ze dne 6.9.2023 ve věci stáří a historie rodinného domu č.p.11 v Kamenné Horce</p> <p>2.4. Usnesení - výzva o přerušení řízení č.j. 44430-15/OV-hoa/6166-2015 ze dne 14.srpna 2015 na přístavbu k rodinnému domu č.p. 11</p> <p>2.5. Platný oceňovací předpis vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se doplňují některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku s účinností od 1.1.2023</p> <p>2.6. Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních vydaná Českou spořitelnou a.s. v únoru 2010 včetně všech aktualizací do roku 2023</p>
Charakteristika obce	Obec Kamenná Horka se nachází v Pardubickém kraji, bývalém okrese Svitavy cca 5 km jihozápadně od Svitav s počtem obyvatel 327 (Malý lexikon obcí 01/2022). Obec má minimální občanskou vybavenost - obecní úřad, mateřskou školu, kostel, hřbitov, sportovní hřiště. Z hlediska dopravního spojení je obec napojena jen silnicí směr Svitavy-Hřebeč. Nejbližším městem jsou Svitavy 5 km, Moravská Třebová 17 km, Polička 23 km. Obec má zpracovaný a platný územní plán.
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost rodinný dům č.p. 11 se nachází na západním okraji obce po levé straně silnice procházející obcí od Svitavy v lokalitě zastavěné rodinnými domy s hlavním vchodem orientovaným k jihu. K rodinnému domu je z východní strany přistavený dřevěný přístřešek, ze severní strany rozestavěná a nedokončená přístavba k rodinnému domu. Přístup k rodinnému domu je z zpevněné silnice do vnitřní chodby I.nadzemního podlaží. Dům je jednopodlažní, nepodsklepený bez stavebně upraveného podkroví a půdním prostorem se sedlovou střešní konstrukcí pravidelného půdorysu s nedokončenou přístavbou.

RIZIKA

Rating rizika:

RIZIKO Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- ANO Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Komentář: Přístavba k rodinnému domu č.p. 11 ze severní strany započata v roce 2015, není zdaleka dokončená a není zakreslená v katastrální mapě. Na výzvu stavebního úřadu o přerušení řízení stavebník neragoval, a nedoložil potřebné doklady - projektovou dokumentaci, vyjádření účastníků řízení, apod. Na přístavbu nebylo vydáno žádné stavební povolení, veřejnoprávní smlouva či jiný doklad. Jde o tzv „černou stavbu“.

RIZIKO Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- NE Nemovitost není situována v záplavovém území

RIZIKO Věcná břemena a obdobná zatížení:

- NE Bez věcných břemen
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Na příslušném LV č. 40 je v oddíle „C“ zaneseno: Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo u rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce, Smlouva kupní ze dne 21.7.2014 Při místním šetření 6.9.2023 nešla ověřit funkčnosti kanalizace (jen jímka), vodovodní přípojka je odpojená, emní plyn se v obci nevyskytuje.	
RIZIKO	Ostatní rizika:
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: Chybí napojení na kanalizaci, chybí schody do půdního prostoru, dům má odstavenou dodávku pitné vody, nešel ověřit stav dřevěného krovu z důvodu nepřístupnosti, do střešní krytiny v jednom místě zatéká dešťová voda, není dokončená vnitřní elektroinstalace Nedokončená přístavba slouží v době ocenění 6.9.2023 jako sklad dřeva, nepotřebných věcí, různého odpadu, apod. Z provedené hrubé stavby s pultovou střechou není zřejmá budoucí dispozice jednotlivých prostorů	

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Rodinný dům č.p. 11 je stavbou pravidelného pravoúhlého půdorysu, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím bez stavebně upraveného podkroví a s půdním prostorem se sedlovou střešní konstrukcí. Rodinný dům je postavený na základových cihelných a kamenných pasech s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce I.NP cihelné pálené, strop v I.NP dřevěný trámový s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný sedlový, krytina betonová taška, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné. Vnější obklady chybí, vnitřní obklady keramické ve sprchovém koutě, podlahy betonová mazanina + PVC a textilie, ostatní podlahy betonové + dlažba. Vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, fasáda vápenná na přístavbě část chybí, schody chybí, okna plastová z roku 2023, dveře dřevěné hladké + sklo, elektrika třífázová. Vytápění lokální elektrické přímotopy, zdroj TUV el. ohřivač, rozvod studené a teplé vody do sprchového koutu, bleskosvod chybí. Vybavení kuchyně jen elektrický sporák, hygienické zařízení sprchový kout, splachovací WC, ostatní satelit. Obytná část rodinného domu má ve smyslu § 2, písm. a) bod 2 vyhlášky š. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území charakter rodinného domu. Více než polovina podlahové plochy neodpovídá požadavkům na trvalé bydlení. Rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený, bez obytného podkroví, obsahuje bytovou jednotku 2 + 1 s částečným příslušenstvím.
Druh stavby - účel využití	Dispozice: I.NP - vstup, vnitřní chodba, sprchový kout + WC, kuchyně, dva pokoje Podkroví - nevyužitý půdní prostor v celé zastavěné ploše
Dispoziční řešení	Rodinný dům č.p. 11 byl postaven a užíván dle dostupných informací v roce 1950 a takto užíván doposud. V době místního šetření 6.9.2023 je dům trvale obydlen s částečně zanedbanou základní údržbou. Stavebně-technický stav špatný, při místním šetření 6.9.2019 bylo zjištěno: - chybí napojení na kanalizaci (jen jímka), chybí schody do půdního prostoru, dům má odstavenou dodávku pitné vody, nešel ověřit stav dřevěného krovu z důvodu nepřístupnosti, do střešní krytiny v jednom místě zatéká dešťová voda, není dokončená vnitřní elektroinstalace - nedokončená přístavba slouží v době ocenění 6.9.2023 jako sklad dřeva, nepotřebných věcí, různého odpadu, apod. Z provedené hrubé stavby s pultovou střechou není zřejmá budoucí dispozice jednotlivých prostorů - v roce 2015 byla dle ústního sdělení pana Andreje Makuly provedena částečná rekonstrukce - keramické podlahy, vnitřní rozvod elektroinstalace a vytápění, byla započata přístavba k domu navazující na severní stranu ke dni ocenění nedokončená a přerušená - v roce 2023 byly osazeny nová plastová okna a nový ohřivač teplé vody včetně rozvodů
Popis tech. stavu stavby	K rodinnému domu č.p. 11 patří polorozpadlý dřevěný přístřešek (není oceněn), rozestavěná přístavba, venkovní úpravy - přípojka vodovodu a elektriky, jímka, plot drátěný, zpevněná plocha u vstupu, stavební pozemek p.č. 142, trvalý travní porost p.č. 544/6 a zahrada p.č. 549 tvořící dohromady jeden funkční celek.
Příslušenství stavby	

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné a cihelné bez izolace
2. Zdivo	pálená cihla
3. Stropy	trámový dřevěný rovný podhled
4. Střecha	dřevěný vázaný umožňující podkroví
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná část chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady

11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné hladké plné + sklo
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	betonové + PVC a textilie
15. Podlahy ostatních místností	betonové + dlažba
16. Vytápění	elektrické přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná i motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá jen v koupelně
20. Zdroj teplé vody	elektrický ohřívač
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	jen sporák
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	satelit

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č.142 o výměře 317 m² v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek rovinatý zastavěný rodinným domem č.p. 11, možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřiku, nemožnost napojení na zemní plyn, přístup po zpevněné komunikaci, dlouhé docházkové vzdálenosti do centra obce.

Pozemek p.č. 544/6 o výměře 189 m² druhu pozemku trvalý travní porost, dlouhodobě neudržován, je trvale zamokřený a porostlý vysokou trávou, bujnou vegetací, s domem tvoří jeden funkční celek, přístup po zpevněné komunikaci.

Pozemek p.č. 549 o výměře 103 m² druhu pozemku zahrada, dlouhodobě neudržován, porostlý vysokou trávou, bujnou vegetací, s domem tvoří jeden funkční celek, přístup přes stavební pozemek p.č. 142.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:

Obec Kamenná Horka prodává stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku pro stavbu rodinných domů roce 2023 ve výši 350 Kč/m² + 21 % DPH, tj. 423,50 Kč/m², zaokrouhleně 425,00 Kč/m². Pro účely ocenění se uvažuje cena pozemku ve výši 425,00 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	142	317	425	134 725
trvalý travní porost	544/6	189	425	80 325
zahrada	549	103	425	43 775
Celková výměra pozemků		609	Hodnota pozemků celkem	258 825

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
I.nadzemní podlaží	72,05 m ²	64,85 m ²
I.nadzemní podlaží	30,40 m ²	0,00 m ²
Zastřešení	72,05 m ²	0,00 m ²
Zastřešení	20,90 m ²	0,00 m ²

Výčet místností


Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I.nadzemní podlaží				
	chodba	7,45 m ²	1,00	7,45m ²
	kuchyň	15,35 m ²	1,00	15,35m ²
	pokoj	16,70 m ²	1,00	16,70m ²
	pokoj	21,40 m ²	1,00	21,40m ²
	koupelna	3,95 m ²	1,00	3,95m ²
I.nadzemní podlaží - celkem		64,85 m²		64,85 m²
I.nadzemní podlaží				
I.nadzemní podlaží - celkem		0,00 m²		0,00 m²
Zastřešení				
Zastřešení - celkem		0,00 m²		0,00 m²
Zastřešení				
Zastřešení - celkem		0,00 m²		0,00 m²

Účty obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
I.nadzemní podlaží	(8,95*8,05)*(3,90)	=	280,99 m ³
I.nadzemní podlaží	(3,80*8,00)*(3,05)	=	92,72 m ³
Zastřešení	(8,95*8,05)*(1,50)	=	108,07 m ³
Zastřešení	(3,80*5,50)*(3,00)	=	62,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	544,48 m³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	72	
Obestavěný prostor	[m ³]	544,48	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 303	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 520 788	
Stáří	roků	73	
Další životnost	roků	66	
Opotřebení	%	70,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 356 236	

Účty porovnávací hodnoty

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c						Foto
	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
obec Banín, okres Svitavy	159,00	1 032	1 300 000	8 176	1,72	14 063
Jednopodlažní rodinný dům samostatně stojící na okraji obce Banín dispozice 3 + 1 s velkým půdním prostorem s možností využití drobné přístavby, garáže, dvorku a sklepa. Dům před celkovou rekonstrukcí, přípojky - veřejný vodovod, kanalizace, elektřika 400 V, zemní plyn na hranici pozemku. Vytápění ústřední elektrické přímotopy, okna dřevěná s orientací jih a západ, Energetická třída „G“ - mimořádně nevhodná						
Nabídka v Reality Špirka s.r.o., Marka Marků 110, 563 01 Lanškroun, makléř Jiří Ducháček 739 662 211, zak.č. N2700 za nabídkovou cenu 1.300.000 Kč, poslední aktualizace 4.9.2023 Redukce pramene ceny - Realita Špirka s.r.o. Lanškroun; Velikosti objektu - Stejný jak odhadovaný; Poloha - Okrajová část obce Banín; Provedení a vybavení - Stejně provedení a vybavení; Celkový stav - Před rekonstrukcí; Vliv pozemku - Pozemek zvyšující cenu; Úvaha zpracovatele ocenění - Za nabídku prodejní;						
Obec Janov, okres Svitavy	60,00	448	1 821 000	30 350	1,00	30 350

Samostatně stojící dům v obci Janov v klidné části poblíž potoka dispozice 2 + 1 se zahradou vhodný k rekreaci a trvalému bydlení. Dům prošel v letech 2011 - 2013 částečnou rekonstrukcí - nová okna, sociální zařízení. Dispozice - vstupní chodba, pokoj, kuchyně, pokoj, koupelna + WC, vstup do sklepa přes kůlnu, podkroví - nevyužitý půdní prostor. Vytápění lokální kamna na pevná paliva, a elektrické přímotopy, zdroj TUV el.ohřívá, přípojky - veřejný vodovod, kanalizace, elektřina, možnost napojení na zemní plyn. Energetická třída „G“ - mimořádně nevhodná.



Nabídka v RE/MAX A City, Žižkova 1696/15, 586 01 Jihlava, makléřka Mgr.Tereza Vítková 606 365 057, zak.č. NP6454 za nabídkovou cenu 1.821.000 Kč včetně právního servisu, poslední aktualizace 24.8.2023

Redukce pramene ceny - RE/MAX A City Jihlava; Velikosti objektu - Stejný jak odhadovaný; Poloha - Klidná část obce Janov; Provedení a vybavení - Stejně provedení a vybavení; Celkový stav - Po částečné rekonstrukci; Vliv pozemku - Bez vlivu na cenu; Úvaha zpracovatele ocenění - Za nabídku obtížně prodejny;

Obec Dlouhá Loučka, okrtes Svitavy	95,00	2 053	1 800 000	18 947	1,39	26 336
------------------------------------	-------	-------	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střešní konstrukcí v klidné části obce Dlouhá

Loučka. Dům obsahuje bytovou jednotku 2 + 1 se zádveřím, součástí hospodářská část a velká zahrada. Vytápění ústřední kotel na pevná paliva, veřejný vodovod, vlastní studna, kanalizace septik, elektřina 400 V. Příjezd po asfaltové komunikace, energetická třída „G“ - mimořádně nevhodná



Nabídka v AURA Reality, tř.Míru 64, 530 02 Pardubice, makléř Boštička Jiří 774 081 163, zak.č. 3969 za nabídkovou cenu 1.800.000 Kč, poslední aktualizace 25.8.2023

Redukce pramene ceny - AURA Reality Prdubice; Velikosti objektu - Větší jak odhadovaný; Poloha - Klidná část obce Dlouhá Loučka; Provedení a vybavení - Stejně provedení a vybavení; Celkový stav - Před částečnou rekonstrukcí; Vliv pozemku - Pozemek zvyšující cenu; Úvaha zpracovatele ocenění - Za nabídku obtížně prodejny;

Variační koeficient před úpravami:	47,26 %	Variační koeficient po úpravách:	29,38 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Průměrná cena	23 583 Kč/m ²
---------------	--------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	64,85 m ²
---	----------------------

Porovnávací hodnota	1 529 358 Kč
---------------------	--------------

stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

<u>obvyklá cena:</u>	1 550 000 Kč
<u>toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:</u>	0 Kč
<u>toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:</u>	0,00 % 0 Kč
<u>toho obvyklá cena pozemků:</u>	258 825 Kč
pravená obvyklá cena:	1 291 175 Kč
apočitatelná plocha:	64,85 m ²
<u>jednotková cena započitatelné plochy:</u>	19 910 Kč/m ²

Koncesní listina:	Koncesní listina evidenční číslo 360960-4138-00 na předmět podnikání „Oceňování majetku pro věci nemovité“ vydaná Obecním živnostenským úřadem Městského úřadu v Moravské Třebové č.j. ŽÚ 9619/04K ze dne 5.5.2004 Jméno a příjmení: Ing.Dokoupil Zdeněk Identifikační číslo: 401 62 940 Místo podnikání: Jiráskova 48, 571 01 Moravská Třebová Vznik oprávnění provozovat živnost: 5.5.2004
--------------------------	--



Ing. Dokoupil Zdeněk

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. října 2000 č.j. Spr. 2111/99 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán po pořadovém číslem 5058-66/2023 do znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace č. V 5058/66/2023.

Ing. Dokoupil Zdeněk

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111 ex 1145/23 pro JUDr. Igor Olma

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578215 Kamenná Horka

Území: 662801 Moravská Kamenná Horka

List vlastnictví: 40

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

astník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
stnické právo		
Širůčková Taňa, č.p. 11, 56802 Kamenná Horka	655318,	

novitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
142	317	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kamenná Horka, č.p. 11, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 142				
544/6	189	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
549	103	zahrada		zemědělský půdní fond

cná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

cná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

stavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

zajištění pohledávky ve výši 2.640.- Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného.
povinný Andrej Makula, r.č. 670213/

Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Milevská 2095/5, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

istina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
103 Ex 13317/11-48 ze dne 13.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.11.2014 09:39:53. Zápis proveden dne 09.12.2014.

V-9913/2014-609

ořadí k 13.11.2014 09:39

stavní právo z rozhodnutí správního orgánu

zajištění pohledávky ve výši 767,- Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

stina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1563958/17/2808-00540-
609420 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.09.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 16:20:05. Zápis proveden dne
24.10.2017; uloženo na prac. Svitavy

V-8321/2017-609

řadí k 27.09.2017 16:20

risející zápisy

ávazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 09:35:02

kres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578215 Kamenná Horka

zemí: 662801 Moravská Kamenná Horka

List vlastnictví: 40

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

vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1563958/17/2808-00540-609420 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 16:20:05. Zápis proveden dne 24.10.2017; uloženo na prac. Svitavy

V-8321/2017-609

visející zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1563958/17/2808-00540-609420 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 16:20:05. Zápis proveden dne 24.10.2017; uloženo na prac. Svitavy

V-8321/2017-609

znaky a další obdobné údaje

vztahu

kuční příkaz k prodeji nemovitosti

vinný Andrej Makula, r.č. 670213,

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 103 Ex 13317/11-47 ze dne 13.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2014 09:39:53. Zápis proveden dne 19.11.2014.

Z-7918/2014-609

ájení exekuce

věřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3.

Povinnost k

Širůčková Taňa, č.p. 11, 56802 Kamenná Horka, RČ/IČO: 655318/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 091 EX 12894/16-005 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 21:00:18. Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Svitavy

Z-252/2017-609

visející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.: 091 EX 12894/16-007 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 21:00:18. Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Svitavy

Z-252/2017-609

kuční příkaz k prodeji nemovitosti

vinný Makula Andrej, r.č. 670213,

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 111 EX 395/20-17 ze dne 10.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2021 21:02:42. Zápis proveden

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 09:35:02

Obec: 578215 Kamenná Horka

Okres: CZ0533 Svitavy

Území: 662801 Moravská Kamenná Horka

List vlastnictví: 40

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

vztahu

dne 13.05.2021.

Z-2493/2021-609

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinný Andrej Makula, r.č. 670213/

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 111 EX 791/21-15 ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 21:04:46. Zápis proveden dne 19.05.2021.

Z-2563/2021-609

Zahájení exekuce

Ověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Širůčková Taňa, č.p. 11, 56802 Kamenná Horka, RČ/IČO:
655318/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 13370/21-027 ze dne 26.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 16:47:53. Zápis proveden dne 06.09.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-5581/2021-809

Dodatečné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 139EX 13370/21-044 ze dne 03.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 16:48:31. Zápis proveden dne 07.09.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-4699/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 139EX 13370/21-048. Právní moc ke dni 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 16:45:43. Zápis proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-4960/2021-609

Zahájení exekuce

Ověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2.

Povinnost k

Širůčková Taňa, č.p. 11, 56802 Kamenná Horka, RČ/IČO:
655318/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 099 EX 3334/20-10 ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 15:32:34. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-6671/2021-609

Dodatečné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 544/6, Parcela: 549

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 099 EX 3334/20-28 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 09:35:02

Kres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578215 Kamenná Horka

Zemí: 662801 Moravská Kamenná Horka

List vlastnictví: 40

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

vztahu

16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 15:32:34. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-6671/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - Exekučního příkazu č.j. 099 EX 3334/20-28, nabytí právní moci dne 17.12.2021 - č.j. 099 EX 3334/20-31 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 15:30:42. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-6724/2021-609

y a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

na

ouva kupní ze dne 21.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 15:58:26. is proveden dne 13.08.2014.

V-6001/2014-609

o: Širůčková Taňa, č.p. 11, 56802 Kamenná Horka

RČ/IČO: 655318/

ztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
544/6	72511	189
549	72511	103

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

tosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: rální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

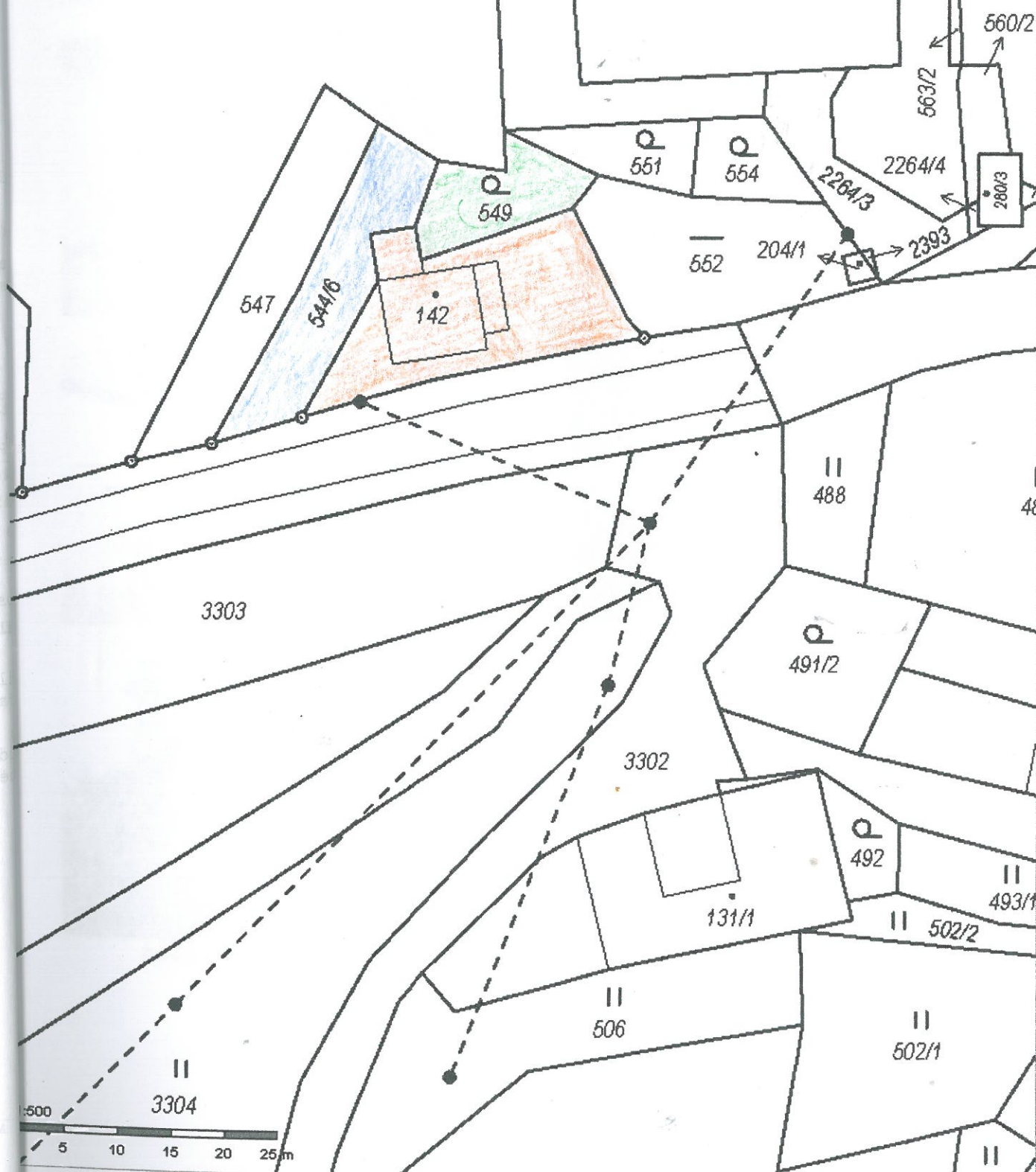
vil:

Vyhotoveno: 09.06.2023 09:48:56

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

í: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení aně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

544/1





Pohled jižní RD č.p. 11



Pohled jihovýchodní RD č.p. 11



Pohled na č.p. 11 u vchodu



Pohled východní RD č.p. 11



Pohled jižní na vchod



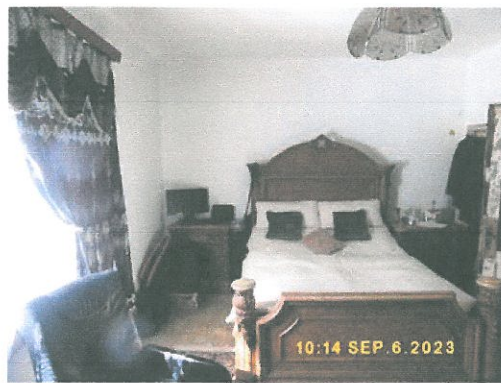
Pohled západní RD č.p. 11



Pohled západní RD č.p. 11



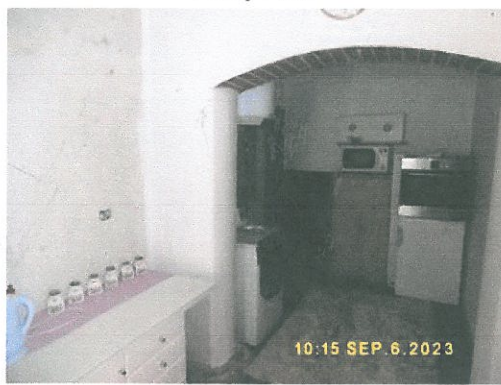
Pokoj v I.NP



Pokoj v I.NP



Koupelna v I.NP



Kuchyně v I.NP



Chodba v I.NP

