

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 604 / 11 / 2013

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Dražba nemovitosti

Předmět ocenění

Budova RD č.p. dosud nepřiděleno , LV č. 426 na pozemku parc.č. St. 262
 pozemek parc.č. St. 262, LV č. 417
 pozemek parc.č. 253/2, LV č. 417
 pozemek parc.č. 254/2, LV č. 417

Adresa

Kraj	Pardubický kraj	Obec	Veliny	Počet obyvatel	416
Kat. území	Veliny	Ulice		č.p.	dosud nepřiděleno
Část obce dle LV	Veliny				



Objednatel		
Petr Skopový	Tel.	775393764
Veliny č.p. 33	E-mail	
534 01 Holice v Čechách		

Vlastnictví		
Budova RD č.p. dosud nepřiděleno	Skopový Petr - Holice v Čechách, Veliny 33	SJM
pozemek parc.č. St. 262	Skopová Karolina - Holice v Čechách, Veliny 33	
	Skopový Petr - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2
	Skopová Karolina - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2
pozemek parc.č. 253/2	Skopový Petr - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2
	Skopová Karolina - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2
pozemek parc.č. 254/2	Skopový Petr - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2
	Skopová Karolina - Holice v Čechách, Veliny 33	1/2

Zpracováno pro	PROKONZULTA, a.s. Brno		
Vypracovala	Ing. Kohoutková Jana	Dne	3.1.2014
Licence číslo	Ve Stezkách 107	Ke dni	3.1.2014
0599	530 03 Pardubice	Prohlídka dne	21.4.2013
	email: jana.kohoutkova@tiscali.cz tel: 604845396		3.1.2014

Počet stran textu	1	Počet stran příloh	6
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - budoucí stav							
Započitatelná podl. plocha	87.73	m ²	18 000	Kč/m ²	1 579 100	Kč	
Náklady na dokončení					Cca -270 000	Kč	
Obvyklá cena - současný stav					1 300 000	Kč	
					Jeden milion třista tisíc	Kč	

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti		
+ novostavba RD splňující nároky moderního bydlení, s dostatečně velkým pozemkem - umístění v obci s nízkou infrastrukturou (s nutností dojíždění do školy, za prací apod.), stavba není dokončena (není provedeno zateplení fasády, chybí podbití střechy, klempířské prvky, terénní úpravy apod.)		
Nákladová cena (stavba bez opotřebení) -	1 701 000	Kč
Jeden milion sedmsetjedna tisíc		Kč

Vyhodnocení rizik		
ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)	
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku	
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup	
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva	
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma	
NE	nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.	
	na nemovitosti vážnou zástavní práva-smluvní, exekutorské, soudcovské, exekuční příkaz k prodeji zapsaná v odd. C LV	
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost	
NE	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem	
	nemovitost je užívána bez předchozího oznámení SÚ	
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům	
NE	stavba je zkolaudována a bylo ji přiděleno č.p. event. evidenční	
	stavba dosud není zkolaudována, č.p. dosud nebylo přiděleno	
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu	
NE	stavba je dokončena	
	jedná se o stavbu rozestavěnou	
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem pro Krajský soud v Pardubicích	
REET:	ANO	

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu
V současnosti k převodu nemovitosti nedochází.

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu
Nabývací titul na pozemek: darovací smlouva na pozemek ze dne 23.7.2008, vklad V-7682/2008-606 s práv. úč. vkladu 23.7.2008. Ohlášení rozestavěné stavby: ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 9.9.2009 - Z-20650/2009-606

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 426, vyhotovil informací z KN. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 417, vyhotovil informací z KN. Snímek kat. mapy pro k.ú. Veliny, vyhotovil informací z KN. Původní nabývací titul - Darovací smlouva na pozemek. Projektová dokumentace na novostavbu RD vypracovaná Ing.J. Černým z 11/2008. Územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby ze dne 6.2.2009. Mapa širších vztahů. Informace o parcele-přístup k nemovitosti. Mapa nebezpečí povodně. Datum předání kompletních podkladů 16.4.2013

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 426, vyhotovil informací z KN. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 417, vyhotovil informací z KN. Snímek kat. mapy pro k.ú. Veliny, vyhotovil informací z KN. Mapa širších vztahů.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Veliny jsou obec v okrese Pardubice, asi dva kilometry východně od města Holice. Obec má 370 obyvatel, 176 domů a katastrální výměru 651 ha. Leží v nadmořské výšce 283 m. Historicky je doložena od roku 1366. Nejvýznamnější stavbou obce je roubený kostel sv. Mikuláše se zvonící a márníci, který je chráněn jako národní kulturní památka.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Mírně svažité pozemek p.č. 254/2 (zahradu), na kterém je prováděná stavba (st. 262-zastav. plocha), spolu s pozemkem p.č. 253/2 (trv. travní porost) svažujícím se k místnímu potoku je umístěn ve východní části obce, ve vedlejší ulici cca 100 m vpravo od silnice procházející obcí od Holic na Borohrádek. Okolní zástavbu tvoří stávající zástavba rodinných domů, ze severu je potok s loukou. Příjezd k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. V obci je obec. úřad, hřiště, restaurace, obchod se smíši, zbožím. Zastávka autobusu vzdálena cca 200 m, nejbližší vlak, škola, školka, lékař v Holicích a Borohrádku (centrum cca 5 km). Vzdálenost do Pardubic 22 km, do Hradce Králové 25 km .			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)		22	Km
Hromadná doprava - četnost spojů		nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě		Ano	
Informace o nemovitosti			
Dům typu bungalov je s jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, s jednoduchou sedlovou střechou bez využitého podkroví. Obsahuje 1 bytovou jednotku velikosti 3+1 s přísl., z východní strany se vstupem. Obvodové zdivo je vyzděno z cihel Porotherm tl. 30 cm s plánovaným zateplením fasády, stropy jsou pouze se zavěšeným podhledem ze sádkartonu se zateplením. Krov sedlové střechy je dřevěný ze sbíjených vazníků, krytina je betonová tašková. Okna jsou plastová, dveře fóliované, podlahy - laminátové plovoucí a ker. dlažba. Vytápění je krbovými kamny na dřevo s rozvodem do radiátorů, příprava TUV je el. bojlerem. Vnitřní vybavení (koupelna, kuchyň) je standardní. Chybí dokončit zateplení fasády, podbití střechy, osadit klempířské prvky, dokončit omítku v technické místnosti, venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení apod.). Předpokládané náklady na dokončení se pohybují ve výši cca 250 000,- Kč. Na stavbu byl vydán dne 6.2.2009 MěstU Holice, odb. živ. prostředí a SÚ územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby. Stavba dosud není dokončena, na SÚ dosud nebyl podán záměr o užívání stavby dle § 120 Stav. zákona.			
Přístup a příjezd k nemovitostem			
přímo z veřejné komunikace parc.č. 1340/3 ve vlastnictví obce.			
Přístupová komunikace			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			
Popis nemovitosti			
Počet PP	0	Počet NP	1
Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	106 m ²
Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo		kuchyňská linka, sporák elektrický	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano		
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ano		
Technický stav			
Budova RD	Stav	velmi dobrý	Stáří roků
	Opotřebení odhadem		2 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			nevykazuje
Nákladová cena (stavba bez opotřebení)			
Obestavěný prostor	405 m ³	Cena	4 200 Kč/m ³
Cena celkem	1 701 000 Kč		
Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	1 327 m ²	Cena pozemků	300 Kč/m ²
Cena celkem	398 000 Kč		
Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není

Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	přivedeno ve vzdálenosti 2 m
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis stávajícího provedení budovy

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 30 cm
vodorovné konstrukce, stropy	se zavěšeným podhledem	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	betonová tašková	klempířské konstrukce	-
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková	úpravy vnějších povrchů	-
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	-
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	laminátové plovoucí, ker. dlažba	vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	-
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	-

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
------------------	----

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
zádveří	2.32 m ²	1.0	2.32 m ²
předsíň	7.88 m ²	1.0	7.88 m ²
kuchyně	10.66 m ²	1.0	10.66 m ²
obývací pokoj	22.55 m ²	1.0	22.55 m ²
pokoj	11.20 m ²	1.0	11.20 m ²
pokoj	13.88 m ²	1.0	13.88 m ²
koupelna	6.38 m ²	1.0	6.38 m ²
WC	3.06 m ²	1.0	3.06 m ²
šatna	3.95 m ²	1.0	3.95 m ²
techn. místnost	2.85 m ²	1.0	2.85 m ²
spíž	3.00 m ²	1.0	3.00 m ²
Součet ploch za podlaží	87.73 m²		87.73 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 04/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	104.0 m ²
Podlahová plocha			83.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	262.0 m ²
Cena za nemovitost		1 270 000 Kč				15 300 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 270 000 Kč				15 300 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Prodej rodinného domu 2+kk na klidném místě obce Horní Jelení, ul. 5. května. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (výměna oken, dveří, podlah, krytin, rozvodů instalací, omítek, nátěr fasády). Vytápění je zajištěno krbovými kamny, plyn je přiveden na pozemek. K dispozici je i menší zahrádka. V obci je dobrá občanská vybavenost. Hodnocení: starší RD (po částečné rekonstrukci z r. 2012) srovnatelně velký, srovnatelně vybavený, s menším pozemkem, umístěný v mírně lepší lokalitě (lépe vybavená obec-škola, lékař, obchody apod.)							



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum vložení inzerátu 03/2013					
Konstrukční provedení		Stavba montovaná					
Počet PP	0	Počet NP	0	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	63.0 m ²
Podlahová plocha			89.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		938.0 m ²
Cena za nemovitost			1 872 000 Kč		21 000 Kč/m ²		
Redukce ceny			10 %				
Redukovaná cena			1 685 000 Kč		18 900 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Nabízíme k výstavbě rodinný dům Pegas 5+kk, s užitnou plochou 89 m2, s pozemkem 938 m2, v obci Uhersko okr. Pardubice. Pozemek je zasiťovaný. V obci je základní občanská vybavenost a dobré spojení do 20 km vzdálených Pardubic i do 10 km vzdáleného Vysokého Mýta.							
Hodnocení: srovnatelně velká novostavba montovaného RD mírně menším pozemkem, umístění v mírně lepší lokalitě (vlak, spojení, základní obč. vybavenost)							



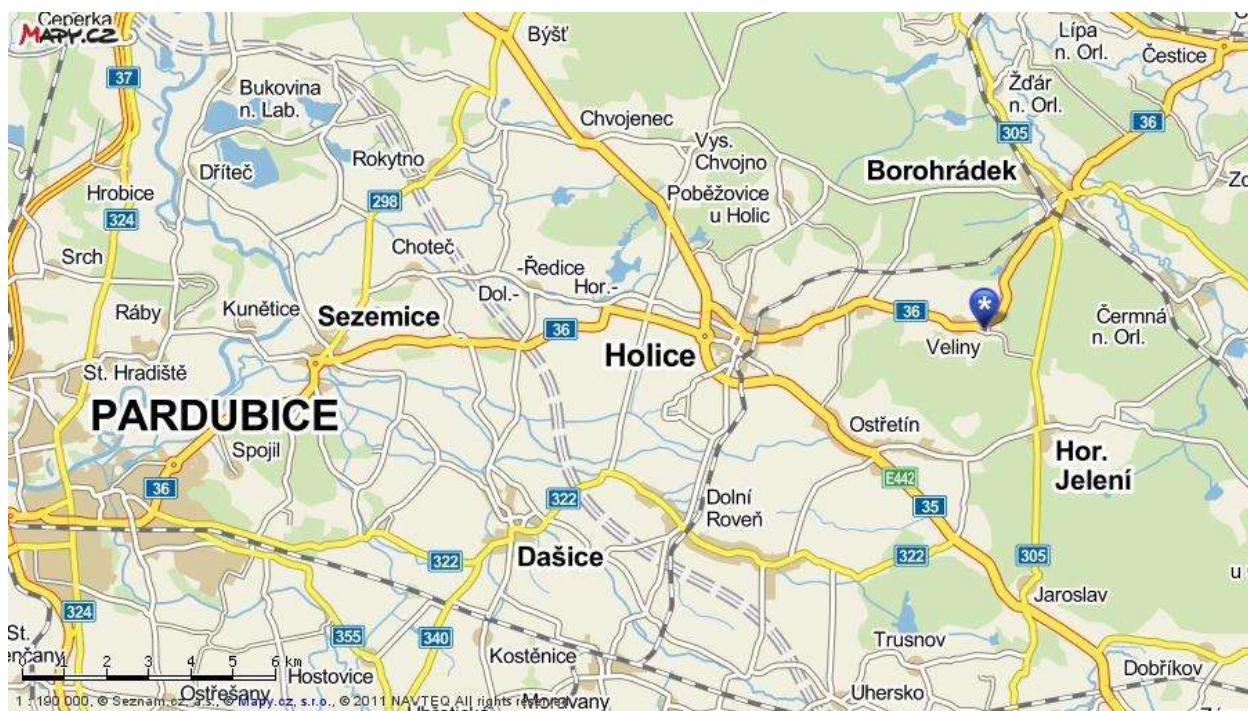
3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: WWW.REALITY.CZ, datum vložení inzerátu 06/2012, datum změny inzerátu 03/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha			75.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	255.0 m ²
Cena za nemovitost		1 399 000 Kč			18 700 Kč/m ²		
Redukce ceny		10 %					
Redukovaná cena		1 259 000 Kč			16 800 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Rodinný dům o prozatímní dispozici 2+1v obci Radostovice u Lična. Disp 1.NP: chodba, WC, koupelna, pokoj, kuchyně propojená s obývací místností. 2.NP: je připraveno k dostavbě pokojů - veškeré sítě dotaženy, zatepleno, nutné vidět! Příp.: topení na TP - krb, vodovod obecní, odpady septik s vývodem, elektrokotel. K domku náleží menší zahrádka. Ihned k bydlení. Od Rychnov nad Kněžnou cca 8 km. Celková plocha: 255 m2.</p> <p>Hodnocení: novostavba RD v současnosti s mírně menší podlahovou plochou (s možností rozšíření do podkroví), s malým pozemkem, dům je srovnatelně vybavený, umístěný ve srovnatelné lokalitě (malá obec s nutností dojíždění do školy, do práce apod.)</p>							



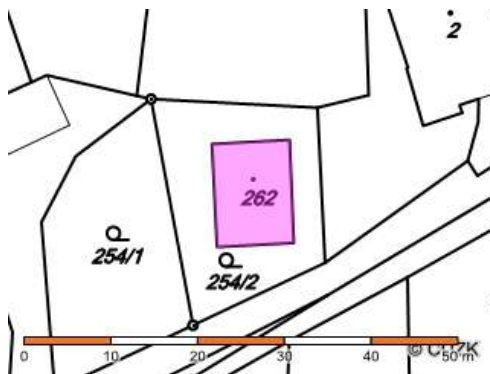
Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukováných cen	15 300 - 18 900	Kč/m ²	1 259 000 - 1 685 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	18 000 Kč/m ²			
Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem vychází ze současných podmínek trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny zásadní. Cena stanovená touto metodou má největší vypovídací schopnost a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitostí v dané lokalitě.				
Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu				
Nemovitost je		užívána vlastníkem		
Vypracovala	Ing. Kohoutková Jana		podpis	
Licence číslo	Ve Stezkách 107			
0599	530 03 Pardubice			







Informace o stavbě



Na parcele:	st. 262
Katastrální území:	Veliny [778052]
Číslo LV:	426
Na parcele:	st. 262
Typ stavby:	rozestavěná budova

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Skopový Petr a Skopová Karolina	č.p. 33, 53401 Veliny	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Skopový Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopová Karolina
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopový Petr
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

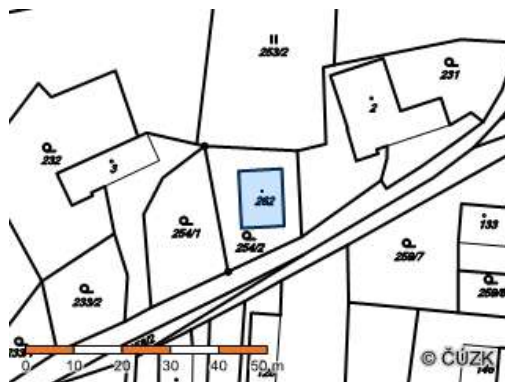
Jiné zápisy

Typ
Záznam pro další řízení

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2014 08:12:02.

Informace o parcele



Parcelní číslo:	st. 262
Obec:	Veliny [575941]
Katastrální území:	Veliny [778052]
Číslo LV:	417
Výměra [m²]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	rozestav.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Skopová Karolina	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2
Skopový Petr	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Skopový Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopová Karolina
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopový Petr
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

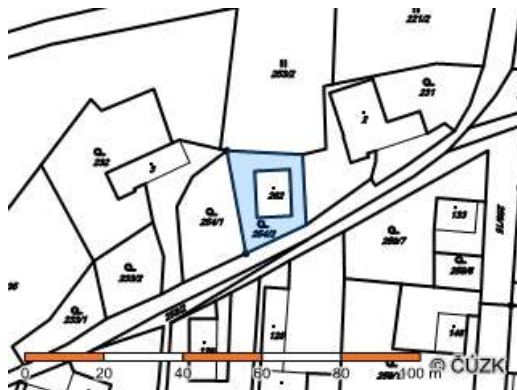
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2014 08:12:02.

Informace o parcele



Parcelní číslo:	254/2
Obec:	Veliny [575941]
Katastrální území:	Veliny [778052]
Číslo LV:	417
Výměra [m²]:	283
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Skopová Karolina	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2
Skopový Petr	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52310	283

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Skopový Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopová Karolina
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopový Petr
Zástavní právo exekutorské

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

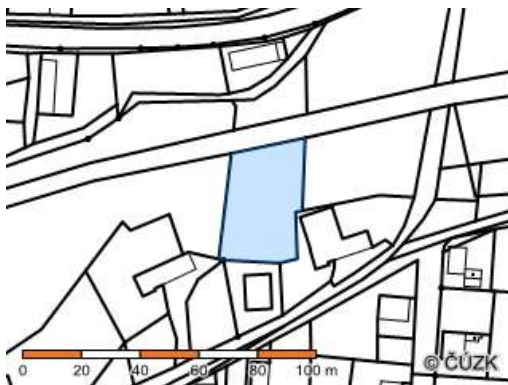
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2014 08:12:02.

Informace o parcele



Parcelní číslo:	253/2
Obec:	Veliny [575941]
Katastrální území:	Veliny [778052]
Číslo LV:	417
Výměra [m²]:	938
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Informace z RÚIAN Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Skopová Karolina	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2
Skopový Petr	č.p. 33, 53401 Veliny	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52310	938

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Skopový Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopová Karolina
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skopový Petr
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2014 08:12:02.

