

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5989-224-17

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 96 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. St. 94/1 a pozemky parc. č. St. 94/1, parc. č. 179/2, parc. č. 471, vše k.ú. Vlčí Habřina
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Vlčí Habřina, k.ú. Vlčí Habřina
Adresa nemovité věci:	Vlčí Habřina 96, 533 41 Vlčí Habřina
OBJEDNAVATEL:	KONREO v.o.s. insolvenční správce dlužníka David Teplý
Adresa objednavatele:	Jana Nečase 1343/29, 616 00 Brno-Žabovřesky
ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy
ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	990 000,- Kč
Datum místního šetření: 15.11.2017	Stav ke dni : 15.11.2017
Za přítomnosti: Daniela Teplého, majitele nemovitosti	

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znaleckého ústavu

V Praze, dne 20.11.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase stavby – rodinný dům č.p. 96, který je součástí pozemku parc. č. St. 94/1 a pozemky parc. č. St. 94/1, parc. č. 179/2, parc. č. 471, vše k.ú. Vlčí Habřina, zapsané na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina, kraj Pardubický.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina
- informace zjištěné při místním šetření
- inzerce nabídek prodeje rodinných domů na realitních serverech sreality.cz

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Teplý David, č. p. 96, 533 41 Vlčí Habřina RČ: 800415/3267

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. St. 94/1 o výměře 333 m², zastavěná plocha a nádvoří
- součástí pozemku je stavba – bydlení č.p. 96, stojící na pozemku parc. č. St. 94/1
- pozemek parc. č. 179/2 o výměře 422 m², zahrada
- pozemek parc. č. 471 o výměře 66 m², ostatní plocha

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Teplý David

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

Zahájení exekuce - Teplý David

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

oddíl D - jiné zápisy:

změna číslování parcel – pozemek parc. č. 471

plomby a upozornění :

bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu, při prohlídce vnějšku objektu i interiéru a z informací získaných od majitele nemovitosti. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Využití objektu zjištěném při prohlídce odpovídá užití stavby – objekt je dokončen a je obýván. Na

příslušném katastru nemovitostí evidován jako objekt bydlení na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017.

Celkový popis

Předmět ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený objekt rodinného domu č.p. 96, včetně příslušenství, které tvoří přípojka elektro, žumpa na vyvážení, studna, stavba garáže, oplocení. Vše nacházející se na pozemcích o celkové výměře 851m².

Předmět ocenění se nachází na východním okraji zastavěné části obce Vlčí Habřina. Jedná se o klidnou stavebně stabilizovanou lokalitu rodinných domů, která obsahuje původní i novější rodinné domy. Umístění je nedaleko místní komunikace – silnice č. 323 spojující Přelouč a Hořice. Vzdálenost Vlčí Habřiny od okresního města Pardubice je cca 18 km západním směrem.

Umístění objektu je na rovinatém pozemku. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace par. č. 414/14 ve vlastnictví obce Vlčí Habřina, která je vyasfaltovaná.

Vlčí Habřina se nachází severovýchodně od Přelouče, při levé straně silnice vedoucí do Rohovládovy Bělé. Leží v nadmořské výšce 219 m n.m. v nevelkém údolí, ze severu a jihu je krytá lesy. Na západní straně je rozsáhlý Sopřečský rybník. Počet obyvatel je 325. Občanskou vybavenost tvoří knihovna, obchod se smíšeným zbožím, hostinec, kadeřnictví, kosmetika. Výroba je pouze menší podnik na výrobu knedlíků. Obec má udržované místní komunikace, ukončenou plynofikaci a veřejný vodovod. Obec je původně ryze zemědělská.

Dle územního plánu obce Vlčí Habřina – vydaný 02/2010 se předmět ocenění nachází na ploše funkčního využití ploch BV– bydlení v rodinných domech - venkovské. Umístění objektu je v souladu s územním plánem.

Pozemky v této lokalitě lze napojit na IS – elektro, vodovod, plyn.

Stáří objektu č.p. 96 je dle dostupných informací 63 let, kdy byl vystavěn v roce 1954. Rekonstrukce je pouze částečná – cca v roce 2007 byla provedena výměna části střešní krytiny a byly nainstalovány venkovní rolety na okna do uliční části.

OBSAH

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 96 vč. příslušenství a pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze metoda porovnávací, neboť je v místě a blízkém okolí dostatek srovnávacích nabídek prodeje rodinných domů k porovnání:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rozestavěný rodinný dům bez č.p. vč. příslušenství a pozemků

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt rodinného domu s dispozicí 6+1 se sedlovou střechou s půdou umožňující vestavbu podkrovní na vlastním pozemku s příslušenstvím tvořící venkovní úpravy IS-elektro, žumpu na vyvážení, studna, samostatná stavba garáže – ta však není zapsaná v příslušném katastru nemovitostí.

Dle dostupných informací byl objekt postaven v roce 1954, rekonstrukce od té doby pouze částečná – výměna části střešní krytiny. Interiér je původní, v současné době zanedbaný, vlivem vlhkosti zdiva jsou poškozené omítky, v objektu je značná plíseň na stěnách, komínové těleso je v havarijním stavu, neprochází ročními revizemi.

Objekt č.p. 96 je obdélníkového půdorysu ve tvaru L na parcele č. St. 94/1. Dle dostupných informací vizuálně zjištěných při prohlídce objektu jsou základy postaveny jako – betonové bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci ze smíšeného zdiva cihel a kamene. Obvodový plášť bez zateplení, s fasádou vápenocementovou, částečně poškozenou. Stropní konstrukce je dřevěná, povalovou, krytá rákosou s omítnutím. Střecha je provedena jako sedlová s dřevěným vázaným krovem. Krytina je z betonových tašek – částečně nová Bramac, částečně z pálených tašek. Klempířské konstrukce - okapy jsou pozinkované bez nátěru. Úprava vnitřních povrchů je provedena z vápenných omítek. Podlahy jsou betonové, koberec v obytných místnostech, kuchyni i v jednom z WC, v koupelně a

vstupní chodbě je dlažba. Přístup na půdu je venkovní, bez vnitřního schodiště. Výplně okenních otvorů tvoří původní dřevěná špaletová okna, zdvojená. Vnitřní dveře jsou částečně dřevěné, částečně prosklené, do ocelových zárubní. Venkovní dveře jsou plastové v ocelové zárubni. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva z místnosti kotelny, která je přístupná z vnějšku. Vnitřní rozvody tepla – plechové žebrové radiátory s rozvodem v ocelových trubkách. Objekt má jedno komínové těleso, které je v havarijním stavu a neprochází pravidelnou revizí. Elektroinstalace je provedena světelná i třífázová s původními hliníkovými rozvody. Ohřev TUV je elektrickým bojlerem umístěným v koupelně. Vybavení koupelny je standardní – tvořené vanou a umyvadlem, původní, nemodernizované. WC je samostatné – typu kombi. Kuchyňská linka je provedena sektorová, starší provedení. Kuchyňská linka s dřezem a el. troubou, lednicí. Objekt je napojen na elektro, žumpu na vyvážení, vlastní zdroj vody – studna.

Stavebně technický stav nemovitosti je zanedbaný, interiér je vlhký, tvoří se plíseň v obytných místnostech, částečně jsou opadané obklady z dlažeb, prvky PSV jsou morálně zastaralé.

Dispoziční řešení zaměřené při prohlídce nemovitosti:

1.NP - vstup- veranda, chodba, koupelna, 2x WC, 4x pokoj, obývací pokoj s jídelnou

Půdní prostor

(celková podlahová plocha zaměřená při prohlídce je 185 m², při započítání ½ půdního prostoru do užité plochy cca 157 m²)

Tabulka místností

podlaží	název	rozměr m2	podlahová krytina
1.NP	veranda	1,8	dlažba
1.NP	chodba	7,37	dlažba
1.NP	koupelna	4,62	dlažba
1.NP	WC	1,56	dlažba
1.NP	kuchyň	10,28	koberec
1.NP	špajz 1	2,4	lino
1.NP	jídelna	18,49	koberec
1.NP	obývací pokoj	19,39	koberec
1.NP	pokoj 1	16,42	koberec
1.NP	pokoj 2	7,25	koberec
1.NP	pokoj 3	13,98	koberec
1.NP	pokoj 4	13,78	koberec
1.NP	špajz 2	2,5	beton
1.NP	chodba 2	2,7	dlažba
1.NP	vstup 2	5,17	koberec
1.NP	WC 2	2,17	koberec
půda	půdní prostor	55	prkna

184,88

Venkovní úprava:

podlaží	název	rozměr m2	podlahová krytina
1.NP	garáž	54	beton

Stavba garáže je neevidovaná v příslušném katastru nemovitostí, částečně stojí na pozemku parc. č. St. 94/1 a částečně na pozemku parc. č. 179/2. Jedná se o zděnou stavbu z cihel, s plochou střechou, částečně pokrytou lepenkou a částečně osinkocementovou krytinou. Objekt je vybaven 2x plechovými vraty.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé přímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje rodinných domů obdobného charakteru dispozice, využití a umístění v lokalitě okresu Pardubice, především v okolí obce Vlčí Habřina vybraných z nabídek realitních serverů. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry domu – horší technický stav, zanedbaná údržba, s napojením na studnu, se žumpou na vyvážení s možností napojení na plyn a vodovod.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	umístění	užitná plocha v m2	pozemek celkem v m2	Parkování	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK + právní servis
Vlčí Habřina č.p. 96		Sam RD, obec 330 obyv	157	851	2xGaráž	částečná 10 let	horší standard	E,S,Ž, možno P	RD 6+1,UT-TP
Srovnávací objekty									
Vlčí Habřina	2 900 000	Sam RD, obec 330 obyv	250	1399	Garáž	komplet reko	standard	IS-E, S, Ž, P, možno V	RD 6+1,UT-P, letní kuchyně, pergola ANO
Břehy	2 390 000	Sam RD, obec 920 obyv	110	1239	2xGaráž	původní, 60 let	standard	IS-E, stud, Ž, P	RD 4+1, Plyn-WAW ANO
Přelovice	1 950 000	Sam RD, obec 200 obyv	260	1029	Garáž	původní, č. reko	standard	IS-E,V, Stud, Ž, P	RD 7+1, UT-TP, stodola ANO
Přelouč- Lohenice	990 000	Sam RD, obec 100 obyv	71	878	pozemek	po reko	standard	IS-E, S,Ž	RD 2+kk, El. přímotop ANO
Chudeřice	1 780 000	Sam RD, obec 200 obyv	83	839	pozemek	po reko	standard	IS-E, V, Stud,K,m ožno P	RD 3+1,krb s výmělníkem ANO

Oceňovaný objekt

Vlčí Habřina č.p. 96

Srovnávací objekty

název	požad.cena Kč	koef. redukce	cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	cena po srovnání s objektem
Vlčí Habřina	2 900 000	0,85	2 465 000	1,00	1,50	1,00	1,30	1,80	1,20	1,50	6,32	390 155
Břehy	2 390 000	0,85	2 031 500	1,10	0,85	1,00	1,25	1,50	1,10	1,30	2,51	810 341
Přelovice	1 950 000	0,85	1 657 500	1,00	1,50	1,00	1,20	1,50	1,10	1,10	3,27	507 346
Přelouč-Lohenice	990 000	0,85	841 500	1,00	0,60	0,85	1,00	1,20	0,80	1,10	0,54	1 562 500
Chudeřice	1 780 000	0,85	1 513 000	1,00	0,70	0,85	1,00	1,40	0,90	1,20	0,90	1 681 784
celkem Kč												4 952 126
průměr v Kč												990 425
max Kč												1 681 784
min Kč												390 155

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na užitná plocha,

K3 koeficient úpravy na podmínky parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 koeficient úpravy na celkový stav
K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 96 zaokrouhleno 990 425,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 96 vč. příslušenství a pozemků	990 425,- Kč
---	--------------

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka prodeje rodinných domů v této lokalitě je v souladu s poptávkou,
- b) parametry povyšující cenu - možnost využití půdy k vestavbě podkrovní
- možnost napojení na vodovod i plyn
- c) parametry ponižující cenu - velmi zanedbaná údržba interiéru
- pro řádné užití objektu nutná rekonstrukce
- havarijní stav komínového tělesa – nutná investice do rekonstrukce, bez této není vhodné další užívání
- stavba garáže není evidována v příslušném katastru nemovitostí – nutná kolaudace této stavby

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017.

Na základě zjištěných hodnot a výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 15.11.2017 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 990. 000,- Kč.

Obvyklá cena
990 000,- Kč

V Praze 20.11.2017

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5989-224-17 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a připravila podklady pod poř. č. 427/17.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017
- 2) kopie katastrální mapy k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 INS 10331 / 2016 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

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

Vlastnické právo

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina

800415/3267

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 94/1

333 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Vlčí Habřina, č.p. 96, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94/1

179/2

422 zahrada

zemědělský půdní
fond

471

66 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky s příslušenstvím ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru

ze stavebního spoření č. 0389225-4-01;

pohledávka - meziúvěr s příslušenstvím do výše 600 000,- Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: St. 94/1

V-1762/2005-606

a.s., Vinohradská 3218/169, Parcela: 179/2

V-1762/2005-606

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.03.2005.

V-1762/2005-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky s příslušenstvím ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru

ze stavebního spoření č. 0389225-4-01;

budoucí pohledávka - úvěr do výše 360 000,- Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: St. 94/1

V-1762/2005-606

a.s., Vinohradská 3218/169, Parcela: 179/2

V-1762/2005-606

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.03.2005.

V-1762/2005-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k č.j. 35 EXE 922/2011-14

pohledávka ve výši 874,-- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

Česká pojišťovna a.s., Spálená Parcela: St. 94/1

Z-6173/2013-606

75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, Parcela: 179/2

Z-6173/2013-606

RČ/IČO: 45272956 Parcela: 471

Z-6173/2013-606

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb 074 EX-15274/2011 -009 ze dne 04.11.2011.

Z-20894/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

K zajištění pohledávky ve výši 23.271,- Kč s příslušenstvím a nákladů soudního řízení.

k č.j. 44 EXE 1973/2013-24

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Parcela: St. 94/1

Z-17208/2013-606

Novodvorská 994/138, Braník, 14200 Parcela: 179/2

Z-17208/2013-606

Praha 4, RČ/IČO: 25117483 Parcela: 471

Z-17208/2013-606

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-7958/2013 -27 ze dne 23.09.2013.

Z-17208/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Mgr. David Koncz, Exekutorský úřad Cheb

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-20852/2011-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 35 EXE-922/2011 -14 ze dne 18.10.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-20852/2011-606

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 35 EXE 922/2011-14

Parcela: St. 94/1

Z-8494/2012-606

Parcela: 179/2

Z-8494/2012-606

Parcela: 471

Z-8494/2012-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-15274/2011 -032 ze dne 28.05.2012.

Z-8494/2012-606

o Zahájení exekuce

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

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-68301/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 Ex 7958/13-14 k 44 EXE-1973/2013 24 Okresní soud v Pardubicích ze dne 06.09.2013; uloženo na prac. Praha

Z-68301/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 44 EXE 1973/2013-24

Parcela: St. 94/1

Z-17209/2013-606

Parcela: 179/2

Z-17209/2013-606

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 471

Z-17209/2013-606

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-7958/2013 -28 ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Pardubice**

Z-17209/2013-606

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

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-5229/2016-606

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové KSPA56INS-10331/2016 -A-16 ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2016. Zápis proveden dne 28.07.2016; uloženo na prac. Pardubice**

Z-5229/2016-606

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Změna číslování parcel**

Parcela: 471

Z-591/2011-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 07.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2005.**

V-1702/2005-606

Pro: **Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina**

RČ/IČO: **800415/3267**

o **Smlouva kupní ze dne 27.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2007.**

V-8143/2007-606

Pro: **Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina**

RČ/IČO: **800415/3267**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

179/2

31911

422

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: **CZ0532 Pardubice**

Obec: **575984 Vlčí Habřina**

Kat.území: **783692 Vlčí Habřina**

List vlastnictví: **206**

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

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

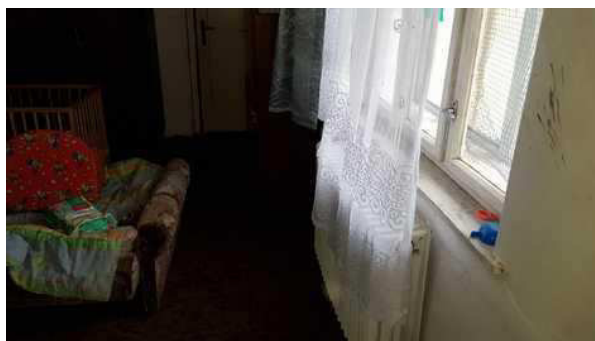
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2017 13:07:40



Fotodokumentace Vlčí Habřina







Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 399 m²

Lokalita: Vlčí Habřina, okres Pardubice

Popis: Exkluzivně nabízíme prostorný rodinný dům 6+1. Dům po rozsáhlé rekonstrukci má novou fasádu, okapy, střechu, dřevěná okna, nové stropy a topná tělesa. Podlahy jsou betonové, pokryté PVC a dlažbou, vytápění řešeno plynovým kotlem. V přízemí domu je kuchyň propojená s obývacím pokojem, chodba, koupelna, WC a 3 pokoje. V podkroví otevřený prostor nyní 2 velké pokoje, WC, lodžie. Na kompletně oploceném pozemku o celkové ploše 1399 m² se dále nachází garáž, dílny, sklep, letní kuchyně s grilem, vlastní studna + obecní voda, žumpa. Výborná dostupnost do okolí, Přelouč 8 km, Lázně Bohdaneč 8 km, Pardubice 19 km, Hradec Králové 28 km.

Pozemek: 1 399,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
2 900 000	250,00	11 600

Název: Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 239 m²

Lokalita: Štěpánkova, Břežky

Popis: Nabízí se zde ideální možnost vytvoření rekonstrukce podle vlastních představ. V přízemí domu se nachází veranda, chodba, dvě obytné místnosti, koupelna s WC a spižárna. Z chodby je vstup do druhého patra, kde nachází ložnice, balkon a půda. Z ní je možné vytvořit další prostorný pokoj. Vytápění domu je plynovými vafkami. Své auto můžete zaparkovat ve dvou garážích nebo na přilehlém pozemku u domu. Bonusem navíc je zahrada o rozloze 839 m² s vlastní studnou. Nabízí se zde i možnost oddělení části pozemku na další stavební parcelu se samostatným přístupem ze silnice. Celková plocha pozemku činí 1238 m².

Pozemek: 1 239,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
2 390 000	110,00	21 727

Název: Prodej rodinného domu 260 m2, pozemek 1 029 m2

Lokalita: Přelovice, okres Pardubice

Popis: V zastoupení majitele nabízíme ke koupi starší rodinný dům se zahradou v obci Přelovice. Dům má aktuální dispozici 7+1, z toho 4 pokoje + kuchyně + koupelna + spíž se nachází v přízemí domu. V prvním patře najdeme další 3 pokoje. U domu je vybudovaná také garáž, skladový prostor z původního chléva a dřevník s prádelnou z původní menší stodoly. Na zahradě jsou ovocné stromy a skleník. Pozemek včetně zastavěné plochy je o celkové výměře 1029 m2. Přízemní obytný prostor je o rozloze cca 130 m2. V prvním patře se o tutéž rozlohu dělí půdní prostor a 3 pokoje. Voda je dovedena z obecního vodovodu a pro zahradu je k dispozici vlastní studna. Vytápění je řešeno plynovým kotlem nebo je možno zajistit tuhými palivy. Elektrina je v domě 220 i 380 V.

Pozemek: 1 029,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
1 950 000	260,00	7 500

Název: Prodej rodinného domu 71 m2, pozemek 578 m2

Lokalita: Přelouč - Lohenice, okres Pardubice

Popis: Máte možnost zakoupit rodinný v obci Lohenice u Přelouče, který právě prochází kompletní vnitřní rekonstrukcí (nové elektrické a vodovodní rozvody, zrekonstruovaná koupelna, nová kuchyňská linka, topení infrapanely, plastová okna). Dům má dispozici 2+kk, možnost v budoucnu využití také půdy jako obytné části. Zastavěná plocha 71 m2, pozemek 578 m2 (zahrada a cesta). V domě jsou nájemníci - starší manželský pár, který již roky spolehlivě platí nájem, tudíž máte jistotu návratnosti investice během několika let bez starostí hledat nové nájemce. Nájemníci se o dům řádně starají, včetně drobných i větších oprav, se kterými jim pomáhá dospělý syn.

Pozemek: 578,00 m²

Užitná plocha: 71,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
990 000	71,00	13 944

Název: Prodej rodinného domu 83 m2, pozemek 839 m2

Lokalita: Chudeřice, okres Hradec Králové

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům , který se nachází v obci Chudeřice. V minulosti došlo k výměně oken za plastová, výměně latí a střešní krytiny (KM Beta). Rozvody elektřiny jsou v celém domě v mědi, voda v plastu. Nemovitost je připojena na obecní vodu, přičemž na zalévání zahrady je možné využívat vodu z vl. studny. Vytápění celého domu je zajištěno krbovými kamny s výměníkem. Plynová přípojka je na hranici pozemku. Odpady a okapy jsou svedeny do sdružené obecní kanalizace.

Pozemek: 839,00 m²

Užitná plocha: 83,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
1 780 000	83,00	21 446

Dodatek č. 1
ke znaleckému posudku o ceně obvyklé
číslo 5989-224-17

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 96 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. St. 94/1 a pozemky parc. č. St. 94/1, parc. č. 179/2, vše k.ú. Vlčí Habřina
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Vlčí Habřina, k.ú. Vlčí Habřina
Adresa nemovité věci:	Vlčí Habřina 96, 533 41 Vlčí Habřina
OBJEDNAVATEL:	KONREO v.o.s. insolvenční správce dlužníka David Teplý
Adresa objednatele:	Jana Nečase 1343/29, 616 00 Brno-Žabovřesky
ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy
ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	820 000,- Kč
Datum místního šetření: 15.11.2017	Stav ke dni : 15.11.2017
Za přítomnosti: Daniela Teplého, majitele nemovitosti	

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znaleckého ústavu

V Praze, dne 27.2.2019

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat dodatek č.1 ke znaleckému posudku č. 5989-224-17 ze dne 20.11.2017 s odhadem ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí – rodinný dům č.p. 96, který je součástí pozemku parc. č. St. 94/1 a pozemky parc. č. St. 94/1, parc. č. 179/2, parc. č. 471, vše k.ú. Vlčí Habřina, zapsané na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina, kraj Pardubický.

Vzhledem k tomu, že bylo dne 26.2.2019 dodatečně zasláno objednatelem společností KONREO v.o.s. upřesnění předmětu ocenění, které bylo v počtu pozemků zúženo o pozemek parc. č. 471, který není zajištěn zajištěným věřitelem a tudíž není nárok na zpeněžení tohoto pozemku, byl předmět ocenění v dodatku č. 1 oceněn bez pozemku parc. č. 471 a to jako předmět ocenění:

- rodinný dům č.p. 96, který je součástí pozemku parc. č. St. 94/1 a pozemky parc. č. St. 94/1, parc. č. 179/2, vše k.ú. Vlčí Habřina, zapsané na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina, kraj Pardubický.

Dodatek č.1 ke znaleckému posudku č. 5989-224-17 ze dne 20.11.2017 je vypracován na žádost objednatele a bude použit jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení.

Dodatek č.1 ke znaleckému posudku č. 5989-224-17 ze dne 20.11.2017 je vypracován na žádost objednatele rovněž ke dni prohlídky 15.11.2017, a proto je počítáno se stavem a opotřebením rodinného domu č.p. 96 a příslušenství jako ve znaleckém posudku č. 5989-224-17 ze dne 20.11.2017.

Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 471 tvoří přístupovou a příjezdovou zpevněnou plochu z veřejné ulice na pozemku 414/14 do rodinného domu č.p. 96 a do garáže a v dodatku č. 1 již není předmětem ocenění, dochází k výraznému omezení přístupu a příjezdu do rodinného domu.

Dle dodatku č. 1 s upřesněným předmětem ocenění bez pozemku parc. č. 471 nebude v případě prodeje možný příjezd do garáže a ke vchodu do rodinného domu po vlastním pozemku, bude pouze možný příjezd po cizím pozemku parc. č. 471, avšak bez smluvního řešení.

Dle dostupných informací ortofo náhledu KN by měl být možný omezený vstup ke vchodu do rodinného domu a do garáže pouze formou chůze v úzkém pruhu na pozemku parc. č. 179/2 s parkováním před domem na ulici.

Tento stav omezení přístupu chůze a jízdy ke vchodu do rodinného domu a do garáže a tím parkování na ulici před domem snižuje prodejnost, která byla zohledněna ve výši porovnávací hodnoty.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé přímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje rodinných domů obdobného charakteru dispozice, využití a umístění v lokalitě okresu Pardubice, především v okolí obce Vlčí Habřina vybraných z nabídek realitních serverů. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry domu – horší technický stav, zanedbaná údržba, s napojením na studnu, se žumpou na vyvážení s možností napojení na plyn a vodovod a parkování před domem se ztížením vstupu k objektu a k příslušenství.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	umístění	užitná plocha v m2	pozemek celkem v m2	Parkování	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK + právní servis
Vičí Habřina č.p. 96		Sam RD, obec 330 obyv	157	851	před domem	částečná 10 let	horší standard	E,S,Ž, možno P	RD 6+1,UT-TP
Srovnávací objekty									
Vičí Habřina	2 900 000	Sam RD, obec 330 obyv	250	1399	Garáž	komplet reko	standard	IS-E, S, Ž, P, možno V	RD 6+1,UT-P, letní kuchyň, pergola ANO
Břehy	2 390 000	Sam RD, obec 920 obyv	110	1239	2xGaráž	původní, 60 let	standard	IS-E, stud, Ž, P	RD 4+1, Plyn-WAW ANO
Přelovice	1 950 000	Sam RD, obec 200 obyv	260	1029	Garáž	původní, č. reko	standard	IS-E,V, Stud, Ž, P	RD 7+1, UT-TP, stodola ANO
Přelouč- Lohenice	990 000	Sam RD, obec 100 obyv	71	878	pozemek	po reko	standard	IS-E, S,Ž	RD 2+kk, El. přímotop ANO
Chudeřice	1 780 000	Sam RD, obec 200 obyv	83	839	pozemek	po reko	standard	IS-E, V, Stud,K,m ožno P	RD 3+1,krb s výměnkem ANO

Oceňovaný objekt

Vičí Habřina č.p. 96

Srovnávací objekty

název	požad.cena Kč	koef. redukce	cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	cena po srovnání s objektem
Vičí Habřina	2 900 000	0,85	2 465 000	1,00	1,50	1,15	1,30	1,80	1,20	1,50	7,27	339 265
Břehy	2 390 000	0,85	2 031 500	1,10	0,85	1,20	1,25	1,50	1,10	1,30	3,01	675 284
Přelovice	1 950 000	0,85	1 657 500	1,00	1,50	1,15	1,20	1,50	1,10	1,10	3,76	441 171
Přelouč-Lohenice	990 000	0,85	841 500	1,00	0,60	1,05	1,00	1,20	0,80	1,10	0,67	1 264 881
Chudeřice	1 780 000	0,85	1 513 000	1,00	0,70	1,05	1,00	1,40	0,90	1,20	1,11	1 361 444
celkem Kč												4 082 045
průměr v Kč												816 409
max Kč												1 361 444
min Kč												339 265

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na užitná plocha,

K3 koeficient úpravy na podmínky parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na celkový stav

K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index

odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 96 zaokrouhleno 820 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 96 vč. příslušenství a pozemků

820 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka prodeje rodinných domů v této lokalitě je v souladu s poptávkou,
- b) parametry povyšující cenu - možnost využití půdního podkroví k vestavbě podkroví
- možnost napojení na vodovod i plyn
- c) parametry ponižující cenu - velmi zanedbaná údržba interiéru
- pro řádné užití objektu nutná rekonstrukce
- havarijní stav komínového tělesa – nutná investice do rekonstrukce, bez této není vhodné další užívání
- stavba garáže není evidována v příslušném katastru nemovitostí – nutná kolaudace této stavby
- přístup do RD a garáže omezen, příjezd přes cizí pozemek bez smluvního řešení

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017.

Na základě zjištěných hodnot a výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 15.11.2017 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 820. 000,- Kč.

**Obvyklá cena
820 000,- Kč**

V Praze 27.2.2019

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5989-224-17/dodatek č. 1 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a připravila podklady pod poř. č. 76/19.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 206, k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina ze dne 31.10.2017
- 2) kopie katastrální mapy k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina
- 3) kopie katastrální mapy k.ú. Vlčí Habřina, obec Vlčí Habřina - ortofoto
- 4) fotopříloha
- 5) srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 INS 10331 / 2016 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

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

Vlastnické právo

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina

800415/3267

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 94/1

**333 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Vlčí Habřina, č.p. 96, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 94/1**

179/2

422 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

471

66 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky s příslušenstvím ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru
ze stavebního spoření č. 0389225-4-01;

pohledávka - meziúvěr s příslušenstvím do výše 600 000,- Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: St. 94/1

V-1762/2005-606

a.s., Vinohradská 3218/169,

Parcela: 179/2

V-1762/2005-606

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.03.2005.

V-1762/2005-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky s příslušenstvím ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru
ze stavebního spoření č. 0389225-4-01;

budoucí pohledávka - úvěr do výše 360 000,- Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: St. 94/1

V-1762/2005-606

a.s., Vinohradská 3218/169,

Parcela: 179/2

V-1762/2005-606

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.03.2005.

V-1762/2005-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k č.j. 35 EXE 922/2011-14

pohledávka ve výši 874,-- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

Česká pojišťovna a.s., Spálená

Parcela: St. 94/1

Z-6173/2013-606

75/16, Nové Město, 11000 Praha 1,

Parcela: 179/2

Z-6173/2013-606

RČ/IČO: 45272956

Parcela: 471

Z-6173/2013-606

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb 074 EX-15274/2011 -009 ze dne 04.11.2011.

Z-20894/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

K zajištění pohledávky ve výši 23.271,- Kč s příslušenstvím a nákladů soudního řízení.

k č.j. 44 EXE 1973/2013-24

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Parcela: St. 94/1

Z-17208/2013-606

Novodvorská 994/138, Braník, 14200 Parcela: 179/2

Z-17208/2013-606

Praha 4, RČ/IČO: 25117483 Parcela: 471

Z-17208/2013-606

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-7958/2013 -27 ze dne 23.09.2013.

Z-17208/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Mgr. David Koncz, Exekutorský úřad Cheb

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-20852/2011-606

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 35 EXE-922/2011 -14 ze dne 18.10.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-20852/2011-606

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 35 EXE 922/2011-14

Parcela: St. 94/1

Z-8494/2012-606

Parcela: 179/2

Z-8494/2012-606

Parcela: 471

Z-8494/2012-606

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-15274/2011 - 032 ze dne 28.05.2012.

Z-8494/2012-606

o Zahájení exekuce

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

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-68301/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 Ex 7958/13-14 k 44 EXE-1973/2013 24 Okresní soud v Pardubicích ze dne 06.09.2013; uloženo na prac. Praha

Z-68301/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k č.j. 44 EXE 1973/2013-24

Parcela: St. 94/1

Z-17209/2013-606

Parcela: 179/2

Z-17209/2013-606

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575984 Vlčí Habřina

Kat.území: 783692 Vlčí Habřina

List vlastnictví: 206

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 471

Z-17209/2013-606

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-7958/2013 -28 ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Pardubice**

Z-17209/2013-606

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

Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina, RČ/IČO: 800415/3267

Z-5229/2016-606

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové KSPA56INS-10331/2016 -A-16 ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2016. Zápis proveden dne 28.07.2016; uloženo na prac. Pardubice**

Z-5229/2016-606

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Změna číslování parcel**

Parcela: 471

Z-591/2011-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 07.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2005.**

V-1702/2005-606

Pro: **Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina**

RČ/IČO: **800415/3267**

o **Smlouva kupní ze dne 27.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2007.**

V-8143/2007-606

Pro: **Teplý David, č.p. 96, 53341 Vlčí Habřina**

RČ/IČO: **800415/3267**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

179/2

31911

422

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2017 12:55:02

Okres: **CZ0532 Pardubice**

Obec: **575984 Vlčí Habřina**

Kat.území: **783692 Vlčí Habřina**

List vlastnictví: **206**

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

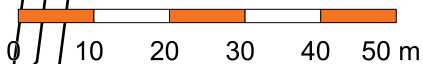
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2017 13:07:40



1:1 000





179/8

179/2

184/9

78

94/1

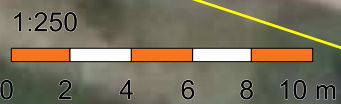
471

179/1

122

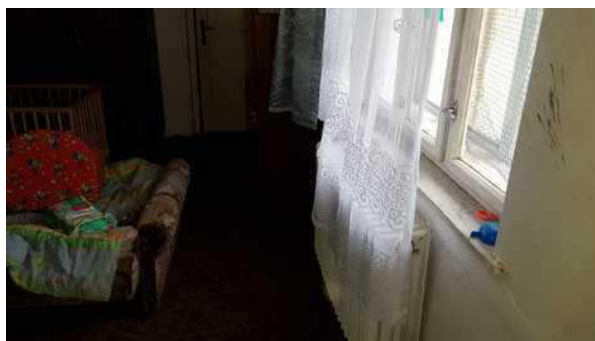
123

414/14



Fotodokumentace Vlčí Habřina







Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 399 m²

Lokalita: Vlčí Habřina, okres Pardubice

Popis: Exkluzivně nabízíme prostorný rodinný dům 6+1. Dům po rozsáhlé rekonstrukci má novou fasádu, okapy, střechu, dřevěná okna, nové stropy a topná tělesa. Podlahy jsou betonové, pokryté PVC a dlažbou, vytápění řešeno plynovým kotlem. V přízemí domu je kuchyň propojená s obývacím pokojem, chodba, koupelna, WC a 3 pokoje. V podkroví otevřený prostor nyní 2 velké pokoje, WC, lodžie. Na kompletně oploceném pozemku o celkové ploše 1399 m² se dále nachází garáž, dílny, sklep, letní kuchyně s grilem, vlastní studna + obecní voda, žumpa. Výborná dostupnost do okolí, Přelouč 8 km, Lázně Bohdaneč 8 km, Pardubice 19 km, Hradec Králové 28 km.

Pozemek: 1 399,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
2 900 000	250,00	11 600

Název: Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 239 m²

Lokalita: Štěpánkova, Břežky

Popis: Nabízí se zde ideální možnost vytvoření rekonstrukce podle vlastních představ. V přízemí domu se nachází veranda, chodba, dvě obytné místnosti, koupelna s WC a spižárna. Z chodby je vstup do druhého patra, kde nachází ložnice, balkon a půda. Z ní je možné vytvořit další prostorný pokoj. Vytápění domu je plynovými vafkami. Své auto můžete zaparkovat ve dvou garážích nebo na přilehlém pozemku u domu. Bonusem navíc je zahrada o rozloze 839 m² s vlastní studnou. Nabízí se zde i možnost oddělení části pozemku na další stavební parcelu se samostatným přístupem ze silnice. Celková plocha pozemku činí 1238 m².

Pozemek: 1 239,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
2 390 000	110,00	21 727

Název: Prodej rodinného domu 260 m2, pozemek 1 029 m2

Lokalita: Přelovice, okres Pardubice

Popis: V zastoupení majitele nabízíme ke koupi starší rodinný dům se zahradou v obci Přelovice. Dům má aktuální dispozici 7+1, z toho 4 pokoje + kuchyně + koupelna + spíž se nachází v přízemí domu. V prvním patře najdeme další 3 pokoje. U domu je vybudovaná také garáž, skladový prostor z původního chléva a dřevník s prádelnou z původní menší stodoly. Na zahradě jsou ovocné stromy a skleník. Pozemek včetně zastavěné plochy je o celkové výměře 1029 m2. Přízemní obytný prostor je o rozloze cca 130 m2. V prvním patře se o tutéž rozlohu dělí půdní prostor a 3 pokoje. Voda je dovedena z obecního vodovodu a pro zahradu je k dispozici vlastní studna. Vytápění je řešeno plynovým kotlem nebo je možno zajistit tuhými palivy. Elektrina je v domě 220 i 380 V.

Pozemek: 1 029,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
1 950 000	260,00	7 500

Název: Prodej rodinného domu 71 m2, pozemek 578 m2

Lokalita: Přelouč - Lohenice, okres Pardubice

Popis: Máte možnost zakoupit rodinný v obci Lohenice u Přelouče, který právě prochází kompletní vnitřní rekonstrukcí (nové elektrické a vodovodní rozvody, zrekonstruovaná koupelna, nová kuchyňská linka, topení infrapanely, plastová okna). Dům má dispozici 2+kk, možnost v budoucnu využití také půdy jako obytné části. Zastavěná plocha 71 m2, pozemek 578 m2 (zahrada a cesta). V domě jsou nájemníci - starší manželský pár, který již roky spolehlivě platí nájem, tudíž máte jistotu návratnosti investice během několika let bez starostí hledat nové nájemce. Nájemníci se o dům řádně starají, včetně drobných i větších oprav, se kterými jim pomáhá dospělý syn.

Pozemek: 578,00 m²

Užitná plocha: 71,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²
990 000	71,00	13 944

Název: Prodej rodinného domu 83 m2, pozemek 839 m2

Lokalita: Chudeřice, okres Hradec Králové

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům , který se nachází v obci Chudeřice. V minulosti došlo k výměně oken za plastová, výměně latí a střešní krytiny (KM Beta). Rozvody elektřiny jsou v celém domě v mědi, voda v plastu. Nemovitost je připojena na obecní vodu, přičemž na zalévání zahrady je možné využívat vodu z vl. studny. Vytápění celého domu je zajištěno krbovými kamny s výměníkem. Plynová přípojka je na hranici pozemku. Odpady a okapy jsou svedeny do sdružené obecní kanalizace.

Pozemek: 839,00 m²

Užitná plocha: 83,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
1 780 000	83,00	21 446