

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 929//2013

**NEMOVITOST:** Pozemky, Pozemková parcela p.č. 3572/3 k.ú. Holice v Čechách

Adresa nemovitosti:  
 Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Holice, k.ú. Holice v Čechách, kód k.ú. 641146, LV 4195  
 Vlastník pozemku: Robert Rybín, Boženy Němcové 576, 51724 Borohrádek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL :** PROKONZULTA a.s.; č. obj.;; 7.7.2013

Adresa objednatele: Křenová 26, 602 00 Brno  
 IČ: 25332953 telefon: e-mail:  
 DIČ: CZ25332953 fax:

**VYSTAVITEL KL:** ,

**ZHOTOVITEL :** Ing. Zdeněk Dokoupil

Adresa zhotovitele: Jiráskova 526 / 48, 571 01 Moravská Třebová  
 IČ: 401 62 940 telefon: 774 444 994 e-mail: zdokoupil@email.cz  
 DIČ: CZ5607032475 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Jiné (ocení stávajícího stavu)

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  leasing  jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**OBVYKLÁ CENA** **690 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.7.2013 Datum zpracování : 17.7.2013

Počet stran: 7 stran Počet příloh: 3

Moravské Třebové, dne 17.7.2013 Otisk razítka Ing. Zdeněk Dokoupil

## STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky		<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd

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:

6 491 (setrvalý stav)

Prodejnost nemovitosti:

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	811 350 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>690 000 Kč</b>	

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků a vhodnosti zástavy

Pozemková parcela p.č. 3572/3 v druhu pozemku zahrada se nachází severovýchodně od města Holice, v lokalitě názvu „Koudelka“. Pozemek je mírně svažité k jihozápadu, porostlý bujnou vegetací, neposekaný, dlouhodobě neudržovaný, oplocený drátěným pletivem s přístupem z provizorní panelové komunikace. Možnost napojení na veřejný vodovod, elektřiku a zemní plyn prodloužením stávajících vedení nebo novými přípojkami. V platném územním plánu je parcela určená k zastavění rodinnými domy.

**Závěr:** Obvyklá cena je stanovena ve výši 810.000 Kč na základě porovnání obdobných skutečně prodaných pozemkových parcel v dané lokalitě (Staré Holice a Koudelka) a nejbližším okolí, s částečným rizikem přístupu přes pozemek p.č. 3576/9 (viz popis rizika) snižena o 15 % na konečnou obvyklou cenu ve výši **690.000 Kč**

## NÁLEZ

### Situace

<b>Přehled podkladů</b>	<p>1. Podklady předložené objednatelem</p> <p>1.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4195 Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice ze dne 8.7.2012</p> <p>1.2. Kopie katastrální mapy Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice ze dne 8.7.2013 se zakreslením - dálkový přístup</p> <p>2. Podklady zajištěné znalcem</p> <p>2.1. Místní šetření, prohlídka a zaměření nemovitosti provedená dne 10.7.2013, ústní údaje o nemovitosti</p> <p>2.2. Fotodokumentace znalce pořízená při místním šetření dne 10.7.2013 v příloze odhadu</p> <p>2.3. Platný oceňovací předpis vyhláška č. 450/2012 Sb., kterou se doplňují některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku</p> <p>2.4. Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních vydaná Českou spořitelnou a.s. v únoru 2010 včetně aktualizace</p>
<b>Charakteristika obce</b>	<p>Město Holice se nachází v Pardubickém kraji cca 20 km východně od Pardubic s 6491 obyvateli (Malý lexikon obcí 02/2013). Město má kompletní občanskou vybavenost - městský úřad, poštu, hospody, kostel, obchody s potravinami, základní školu a střední školu, zdravotní zařízení, banky, pojišťovny, policii. Pracovní příležitosti v obci poměrně dobré, část obyvatel dojíždí za prací. Z hlediska dopravního spojení je město napojeno na rychlostní komunikaci R35 a železniční trať.</p>

<b>Základní popis pozemků</b>	Pozemková parcela p.č. 3572/3 v druhu pozemku zahrada se nachází severovýchodně od města Holice, v lokalitě názvu „Koudelka“. Pozemek je mírně svažité k jihozápadu, porostlý bujnou vegetací, neposekaný, dlouhodobě neudržovaný, oplocený drátěným pletivem s přístupem z provizorní panelové komunikace na pozemku p.č. 3576/3 odbočkou ze zpevněné silnice procházející od Holic.
-------------------------------	---

## RIZIKA

<b>Rating rizika:</b> A - dopad na snížení OC do 15 %	
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou</b>
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
<b>RIZIKO</b>	<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>
NE	Bez věcných břemen
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Provizorní panelová přístupová cesta ke stávajícím rodinným domům a pozemku p.č. 3572/3 jde částečně přes pozemek p.č. 3576/9 ve vlastnictví David a Aleš Říhovi, Koudelka 49, 534 01 Holice a pozemku p.č. 3576/3 ve vlastnictví Města Holice, Holubova 1, 534 01 Holice. Tato skutečnost není ošetřena (nebylo doloženo) věcným břemenem přístupu, napojení na stávající inženýrské sítě či jejich prodloužení.	
<b>RIZIKO</b>	<b>Ostatní rizika: nejsou</b>
NE	Nemovitost není pronajímána

## Popis pozemků

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	<u>Pozemek p.č. 3572/3</u> o výměře 1803 m <sup>2</sup> v druhu pozemku zahrada. Pozemek mírně svažité k jihozápadu, přístup po provizorní panelové cestě, možnost napojení na veřejný vodovod, elektřiku a zemní plyn prodloužením stávajících vedení nebo novými přípojkami. Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci. Přístup po provizorní panelové cestě položené přes pozemek p.č. 3576/9 a p.č. 3576/3.
---	---

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Staré Holice Stavební pozemek o výměře 693 m <sup>2</sup> zcela zasítovaný, částečně oplocen v klidné části Starých Holic. Na pozemku studna, klidné místo v zástavbě rodinnými domy. Nabídka v realitní kanceláři M&M reality holding a.s. Praha, zakázka č. 275967 ve výši 750,00 Kč/m <sup>2</sup> . Pozemek prodán v 07/2013 za cenu ve výši 520.000 Kč		693	520 000	750,36	0,83	625,30
Staré Holice Stavební parcela o celkové ploše 1933 m <sup>2</sup> v okrajové části Starých Holic. Inženýrské sítě na hranici pozemku, obecní příjezdová cesta. V územním plánu pozemek určen k zastavění rodinnými domy, možno rozdělit na dvě stavební parcely. Nabídka v realitní kanceláři M&M reality holding a.s. Praha, zakázka č. 133611 za nabídkovou cenu 386,00 Kč/m <sup>2</sup> . Pozemek za nabídku prodán v 07/2010		1 933	746 140	386,00	1,00	386,00
Staré Holice Prodej stavebního pozemku o výměře 1237 m <sup>2</sup> v klidné části Staré Holice. Pozemek se nachází v zástavbě novými rodinnými domy, na hranici pozemku zavedená elektřika, zemní plyn, kanalizace, vodovod. Nabídka v realitní kanceláři M&M reality holding a.s. Praha, zakázka č. 212008 za nabídkovou cenu 450,00 Kč/m <sup>2</sup> . Pozemek prodán v 03/2012 na 556.650,00 Kč.		1 237	556 650	450,00	1,00	450,00
Holice, místní část Koudelka Dvě stavební parcely v obci Holice, místní část Koudelka o celkové výměře 849 a 1803 m <sup>2</sup> . Elektřika, vodovod a zemní plyn na hranici pozemku, klidná část města s výhledem na Holice. Nabídka v realitní kanceláři M&M reality holding a.s. Praha, zakázka č. 087712 za nabídkovou cenu 1.170.000 Kč. Pozemek prodán v 10/2008		2 652	1 170 000	441,18	1,00	441,18

**Průměrná jednotková cena****475,62 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zahrada	3572/3	1 803	450	811 350
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 803</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>811 350</b>

**Seznam příloh:**

počet stran A4 v příloze:

**Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4195 pro obec Holice a k.ú. Holice v Čechách ze dne**

1

8.7.2013 str. 1 .

Snímek katastrální mapy ze dne 8.7.2013 se zakreslením str. 1.

1

Fotodokumentace nemovitosti ze dne 10.7.2013 str. 1.

1

**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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI**  
prohlašující stav evidovaný k datu 09.07.2012 11:19:02

Okres: 02053 Pardubice Obec: 51698 Holice  
číslem: 64114 Holice v Čechách List vlastnictví: 4195  
V kat. části jsou pozemky vedeny v jednom listinné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Rybiš Robert, Boženy Němcové 576, 51704 Borechrádek	720531/3412	

**Identifikátor**

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Účelové využití	Účelové odnohy
3572/3	1803	saharda		zemědělský půdní fond

**Jiná práva - Bez zápisu**

**Osobní vlastnického práva**

Typ vkladu  
Průběhová část  
Dovinnost k

**Sestavní právo saluzní**  
pohledky a příslušenství dle smlouvy o úvěru č. 026511449 ve výši 2 850 000,- Kč a veškeré budoucí pohledky až do celkové výše 2 850 000,- Kč, které jí mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 20.11.2023 Česká spořitelna, a.s., Obchodní Paroča: 3572/3 130262, Kčd: 34000 Praha, IČ/ID: 45244782 V-13666/2008-606

**Smlouva** o zřízení zástavního práva podle obř. z. ze dne 19.12.2008. Právní obřady vkladu práva ke dni 22.12.2008 V-13666/2008-606

**Nařízení exekuce**  
Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dobral, soudní exekutor Rybiš Robert, Boženy Němcové 576, 51704 Borechrádek, IČ/ID: 720531/3412 Z-3039/2012-607

**PRŮBĚH** Úmavní soudu o nařízení exekuce Okresní soud Rybnov nad Křehnou I:EXE-545/2012 -9 ze dne 21.03.2012.; uloženo na prac. Rybnov nad Křehnou Z-3039/2012-607

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k č.j. 18 EXE 965/2012-9 Paroča: 3572/3 Z-5090/2012-606

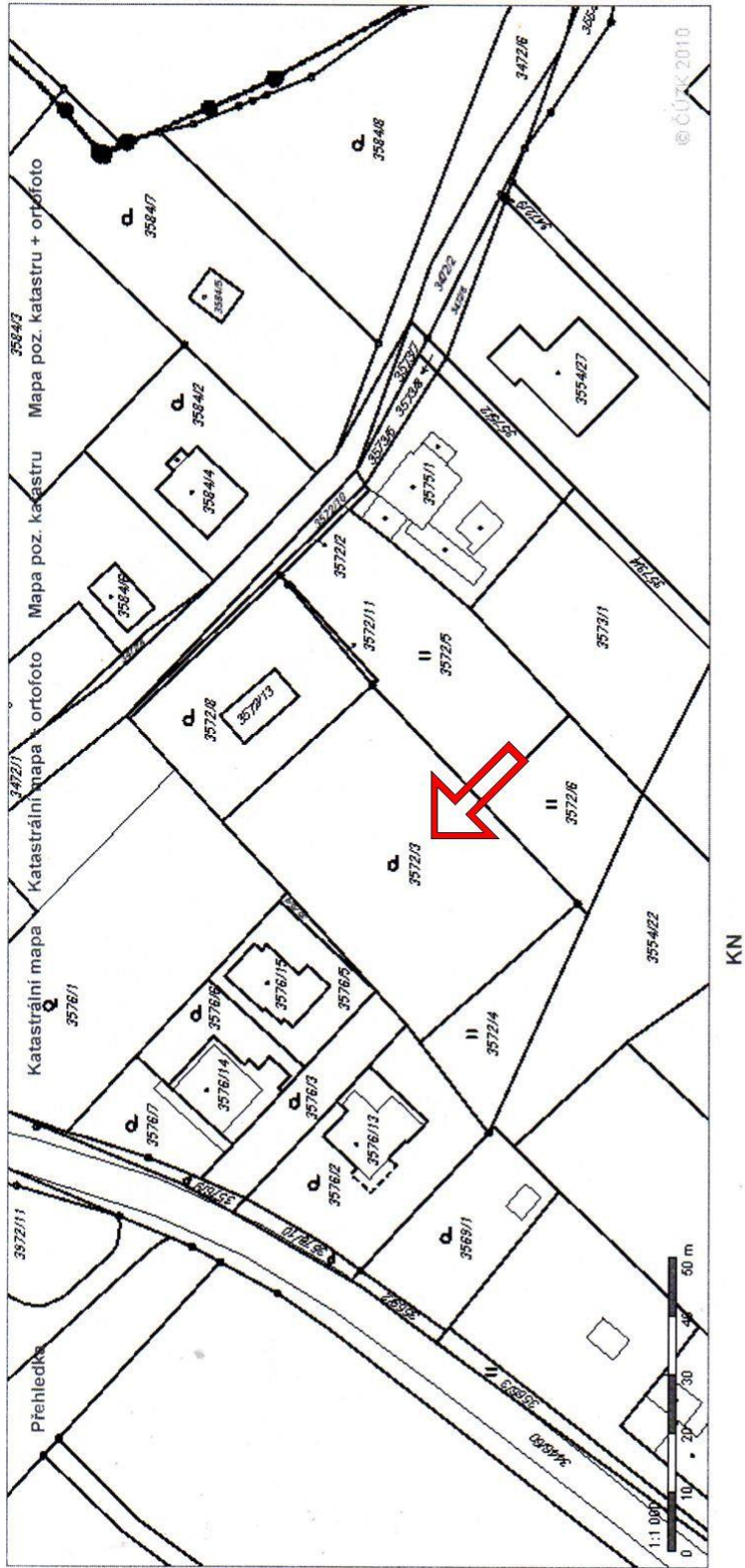
**PRŮBĚH** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-850/2012 -15 ze dne 26.03.2012. Z-5090/2012-606

**Sestavní právo exekutorské**  
k uzavřené pohledky ve výši 301 000,- Kč a příslušenství k č.j. 18 EXE 965/2012-9 Z-10469/2012-606

**Dobrá Láboš, Vělná Čermá 25, Paroča: 3572/3 Z-10469/2012-606**  
51702 Okres nad Olšankou, IČ/ID: 790506/3408

**PRŮBĚH** Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-850/2012 -17 ze dne 26.03.2012. Právní moc ke dni 13.04.2012. Z-10469/2012-606

Identifikátor čísla v zápisu 02053, ve výše uvedeném řadě 720531/3412 katastrální úřad pro Pardubický kraj, evidenční pracovní listy, kód: 605.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nábově \(PDF formát\)](#).





Pohled od přístupové panelové cesty



Pohled jihozápadní



Pohled severovýchodní



Pohled severozápadní



Pohled severovýchodní