DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 2/2023 - Dodatek 1

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví oceňování nemovitých věcí - ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Dodatek č. 1, k ZP 2/2023, je zpracovaný za účelem doplnění ZP 2/2023, dle výzvy Soudního exekutora č.j. 043 EX 40/21-156 a opravného Usnesení Soudního exekutora č.j. EX 40/21-161.

Na základě usnesení, č.j. 043 EX 40/21-104, vydaného Exekutorským úřadem Ostrava, Dvořákova 1515/2, soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále, jsem byl podle bodu I. ustanoven znalcem a podle bodu II. mi bylo v souladu s § 66 odst.5 exekučního řádu, uloženo:
ä) ocenit, níže uvedené nemovité věci a jejich součásti, spoluvlastnický podíl povinného

Znalec: Ing. Pavel Briatka
Josefa Janáčka 949
530 12 Pardubice

Zadavatel: Exekutorský úřad Ostrava, Soudní exekutor Mgr. Jiří Král
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava

Číslo jednací: EX 40/21-161 a 043 EX40/21-156

VÝSLEDNÁ CENA	475 000 Kč

Počet stran: 59 a 28 stran příloh Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.08.2023 Vyhotoveno: V Pardubicích 18.4. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dodatek č. 1, k ZP 2/2023, je zpracovaný za účelem doplnění ZP 2/2023, dle výzvy Soudního exekutora č.j. 043 EX 40/21-156 a opravného Usnesení Soudního exekutora č.j. EX 40/21-161.

Na základě usnesení, č.j. 043 EX 40/21-104, vydaného Exekutorským úřadem Ostrava, Dvořákova 1515/2, soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále, jsem byl podle bodu I. ustanoven znalcem a podle bodu II. mi bylo v souladu s § 66 odst.5 exekučního řádu, uloženo:
ä) ocenit, níže uvedené uvedené nemovité věci a jejich součásti, spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech
b) určit a ocenit jejich příslušenství
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanou nemovitostí
a1- podíl ve výši 1/4 z pozemku p.č. 204/6, o výměra 852 m^2, druh pozemku zahrada, zapsaného na LV č. 1112, pro obec a katastrální území Dašice.
a2- podíl ve výši 1/2 z pozemku p.č. st.180 zastavěná plocha nádvoří, o výměře 226 m^2, zapsaného na LV č. 1454, pro obec a katastrální území Dašice.
Na pozemku p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří stojí stavba: Dašice č.p. 214, rodinný dům a je ve vlastnictví jiného vlastníka a je vedená na LV 1454 obec a katastrální území Dašice.
Stavba jiného vlastníka umístěná na pozemku, není předmětem ocenění. Dále bylo usnesením uloženo, aby ocenil nemovitosti podle ustanovení § 66 odst.5. exekučního řádu, obvyklou cenou podle zvláštního předpisu §2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění znění.

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v aktuálním znění), v §2, odst. 1, uvádí: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
Podle §2, odst.2. „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Mimořádnými okolnostmi trhu rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky vztahu mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku
nebo službě vyplívající z vztahu k nim.
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.
K provedení zákona o oceňování majetku, byla vydaná vyhláška č. 441/2013, ze dne 17.12.2013, v aktuálním znění, ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb, a vyhláška č. 337/2022 Sb.
Obvyklá cena se určuje porovnáním cen sjednaných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění.
Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby.

Znalecký úkol je doplněný dle výzvy soudního exekutora č.j. 043 EX 40/21-156 a opravného Usnesení Soudního exekutora č.j. EX 40/21-16, vyhotoveného dne 21.1.2025.

Je vypracovaný na základě vydaného Opravného usnesení ze dne 21.1.2025, které vydal Soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Exekutorský úřad Ostrava pod číslem jednacím EX 40/21-161, ze dne 21.1.2025 a Usnesení č.j. 043EX 40/21-156, soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Dvořákova 1515/2, který je pověřený Okresním soudem v Pardubicích ze dne 29.4.2021, č.j. 16EXE 7167/2021-11, vydaným podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Pardubicích, č.j. 9 C 183/2019-93, ze dne 25.6.2020 :

proti povinnému:

1/ Mgr. Roman Čonka, bytem Jungmannova č.p. 380, Dašice,

2/ Maria Čonková, bytem Komenského č.p. 306, Dašice, právní zastoupení advokát Mgr. Jan Fišer, se sídlem Škroupova č.p. 561, Pardubice

Na návrh oprávněného: YUSUFELI s.r.o. se sídlem Jana Šoupala 1597/3, Ostrava, IČ: 28563131,

Soudní exekutor vyzval znalce, k doplnění znaleckého posudku č. 2/2023, z důvodu níže uvedených námitek ze strany povinné č. 2.

Námitky proti znaleckému posudku, respektive závěrům znalce jsou uvedeny v odůvodnění odvolání ze dne 5.2. 2024, na tyto po povinná 2) v plném rozsahu odkazuje a uvádí následující:

Povinná 2) nesouhlasí s cenou nemovitosti stanovenou znalcem, závěry znalce jsou v podstatě nepřezkoumatelné, neboť nejsou řádně odůvodněny. V současné době se ceny stavebních pozemků v lokalitě Dašice pohybují výhradně v částce 3800,-Kč/m2, znalcem vybrané pozemky s cenou i pod 3000,-kč/m2, tak nejsou relevantní, neodrážejí aktuální situaci na trhu.

Povinná 2) považuje podklady uvedené ve znaleckém posudku za nedostatečné – v posudku nejsou uvedeny jednotlivé kupní smlouvy označené znalcem v čl. 4.1 posudku (např. kupní smlouva V-437/2023), ačkoliv z těchto znalec vychází. Kupní smlouvy rovněž nejsou přílohou znaleckého posudku, údaje obsažené v kupních smlouvách tak nelze přezkoumat.

Povinná 2) nesouhlasí se závěry znalce o koeficientech, jak dříve namítala:

I. není zřejmé, na základě čeho znalec stanovil u obou oceňovaných nemovitostí koeficienty K1-K7, proč právě tyto a na základě čeho byla stanovena konkrétní výše koeficientu,

II. není zřejmé, na základě čeho znalec stanovil u každého koeficientu jeho hodnotu,

III. konkrétně má povinná 2) za to, že minimálně u pozemku p.č. 204/6, zapsaného na LV č. 1112, pro obec a k.ú. Dašice, koeficient K6 je již navíc obsažen v koeficientu K5. Tímto nepřístupným popisem znalce je tak hodnota nemovitosti snížena minimálně dvojnásobně, neboť při vypuštění koeficientu K6, by koeficient činil 0,51,

IV. ani koeficient K 5 ve výši 0,6 není odpovídajícím koeficientem a omezenější přístup nemůže založit takto výrazné snížení hodnoty pozemku,

V. v případě pozemku p.č. st. 180 zapsaného na LV č. 1454, pro obec a k.ú. Dašice není zřejmé, z jakého důvodu koeficient K2 (a ve výsledku hodnotu pozemku) snižuje obdélníkový tvar , když se jedná o zcela běžný tvar pozemku – stavební parcely. Je zcela nereální očekávat, že každý pozemek má tvar pravidelného čtverce – takový tvar má naprosté minimum pozemků, pokud vůbec nějaké,

VI. není zřejmé, z jakého důvodu je koeficient K6 stanoven ve výši 0,8, když dle znalce hodnotu snižuje, to že přístup je pro pěší. Jednak pozemek je přístupný z veřejně přístupné komunikace, u pozemku se nachází vjezdová vrata pro vozidla a plocha od silnice k vjezdovým vratům je vydlážděna pro rozměry běžného vozidla. S osobním vozidlem tak lze přistoupit až na pozemek, případně i před ním parkovat.

Povinná 2) má tak za to, že pro nepřezkoumatelnost a nutnou aktualizaci s ohledem na odstup času

od vypracování znaleckého posudku, tento vyžaduje zásadní doplnění. Toto povinná 2) navrhuje.

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Dodatek č. 1, k ZP 2/2023, je zpracovaný za účelem doplnění ZP 2/2023, dle výzvy Soudního exekutora č.j. 043 EX 40/21-156 a opravného Usnesení Soudního exekutora č.j. EX 40/21-16, vyhotoveného dne 21.1.2025.

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

Viz. Usnesení, č.j. 043/EX 40/21-104, které vydal Soudní exekutor Mgr. Král Jiří, Exekutorským úřadem Ostrava, Dvořákova 1515/2.
Úkolem znalce bylo ocenit obvyklou cenou nemovité věcí a jejich příslušenství, které jsou ve vlastnictví paní Čonkové Marie, Křičenského 306, 53303 Dašice a jsou vedené na:
a)
LV č. 1112 obec a k.ú. Dašice:
Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Výměra v m^2	Vlastnický podíl
204/6	zahrada	852 m^2	1/4

b)
LV č. 1454 obec a k.ú. Dašice:

St. 180	zastavěná plocha a nádvoří	226 m^2	1/2

Na pozemku stojí stavba : Dašice, č.p. 214 rodinný dům, který je vedený na LV 783 a je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Stavba RD je zakreslená v katastrální mapě.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.02.2025 za přítomnosti znalce, pouze z okolí RD.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Při sběru zdrojů dat jsem vycházel z katastru nemovitostí, ze zjištěných kupních cen, nemovitých věcí - pozemků, určených pro výstavbu RD, v obci a v k.u. Dašice, zjištěných z Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, které byly za úplatu poskytnuté Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním - SCD z dálkového přístupu do CUZK, v souladu s přílohou č. vyhlášky č. 358/2013 Sb,, o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

- Z informací zjištěných při místním šetření - prohlídky pozemků na místě provedené dne 22.8.2023
- Pozvánky na místní šetření byly odeslané doporučeným dopisem dne 1.8.2023 pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou a firmu YUSUFELI s.r.o.

Místního šetření se zúčastnil pouze p. Sedlačík, pověřený pracovník od YUSUFELI s.r.o., který zpřístupnil oceňované pozemky, otevřením kovové branky, na p.č. st. 180.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí číslo 1454 pro obec a katastrální území Dašice, ze dne 6.6.2023, vedený u Katastrálního úřadu, pro Pardubický kraj, KP Pardubice.
- Výpis z katastru nemovitostí číslo 1112 pro obec a katastrální území Dašice, ze dne 6.6.2023, vedený u Katastrálního úřadu, pro Pardubický kraj, KP Pardubice.
- Katastrální mapa pozemků, p.č. 204/6 a p.č. st. 180, vše v obci a v k.ú. Dašice.
- Ortofotomapa pozemků, p.č. 204/6 a p.č. st. 180, vše v obci a v k.ú. Dašice.
- Územní plán města Dašice
- Pozvánka na místní šetření odeslané doporučeným dopisem dne 1.8.2023 pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou, firmu YUSUFELI s.r.o. Soudní exekutor byl informovaný emailem.
- Místního šetření se zúčastnil pouze p. Sedlačík, pověřený pracovník firmy YUSUFELI. Paní Voborníková si pozvánku převzala, místního šetření se nezooučastnila a paní Čonková, které byla pozvánka stejně jako paní Voborníkové a firmě YUSUFELI s.r.o. zaslaná doporučeným dopisem přes Českou poštu. (Viz příloha, kopie podacích lístků s odeslaným doporučeným dopisem, pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou a firmou Yusufeli.)
- Byly doplněné do příloh, informace z realizovaných prodejů z roku 2023, Údaje o dosažených cenách nemovitostí, které byly za úplatu získané z CUZK, které vydalo pracoviště 606 - Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice:
  - Realizovaný prodej dle kupní smlouvy k p.č. 1495/29 k.ú. Dašice, číslo řízení V-437/2023-606, právní účinky zápisu do KN 13.1.2023.
  - Realizovaný prodej d le kupní smlouvy k p.č. 1539/38 k.ú. Dašice, číslo řízení V-4212/2023-606, právní účinky zápisu do KN 2.5.2023.
  - Realizovaný prodej d le kupní smlouvy k p.č. 1543/46 k.ú. Dašice, číslo řízení V-5550/2023-606, právní účinky zápisu do KN 7.6.2023.
  - Realizovaný prodej d le kupní smlouvy k p.č. 1539/45 k.ú. Dašice, číslo řízení V-3487/2023-606, právní účinky zápisu do KN 11.4.2023.2023.

- Byly doplněné do příloh, části kupních smluv k pozemkům, ke kterým byly získané výše uvedené Údaje o dosažených cenách z katastru nemovitostí. Z důvodu ochrany osobních údajů, jsou v kupních smlouvách překryté osobní údaje kupujících a prodávajících. Kupní smlouvy jsou identifikovatelné s cenovými údaji, prostřednictvím čísla parcel prodávaných pozemků, výměrou těchto parcel. Všechny porovnávané pozemky, byly prodané v roce 2013 a jsou u nich uvedené čísla vkladu do katastru nemovitostí.
  V příloze byly doplněné části kupních smluv:
  - 1) Kupní smlouva k p.č. 1495/29 o výměře 781 m^2, v k.ú. Dašice, uzavřená dne 21.12.2022. Číslo řízení V-437/2023, Právní účinky zápisu ke dni 13.1.2023. Identifikace v KÚ: 260215620011, ze dne 30.1.2025
  - 2) Kupní smlouva k p.č. 1539/38 o výměře 711 m^2, v k.ú. Dašice, uzavřená dne 25.4.2023. Číslo řízení V-4212/2023, Právní účinky zápisu ke dni 2.5.2023.
    Identifikace v KÚ: 260328963011, ze dne 31.1.2025.
  - 3) Kupní smlouva k p.č. 1543/46 o výměře 824 m^2, v k.ú. Dašice, uzavřená dne 4.6.2023. Číslo řízení V-5550/2023, Právní účinky zápisu ke dni 7.6. 2023.
    Identifikace v KÚ: 260328027011, ze dne 31.1.2025.
  - 4) Kupní smlouva k p.č. 1539/45 o výměře 821 m^2, v k.ú. Dašice, uzavřená dne 13.3.2023. Číslo řízení V-3487/2023, Právní účinky zápisu ke dni 11.4.2023.
    Identifikace v KÚ: 260213636011, ze dne 30.1.2025
- Opravné Usnesení ze dne č.j. EX 40/21-161, které vydal dne 21.1.2025 soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Dvořákova 15615/2, pověřený Okresním soudem v Pardubicích dne 29.4.2021, č.j. 16 EXE 7167/2021-11, vydaných podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Pardubicích, č.j. 9C 183/2019-93, ze dne 25.6.2020. - Opravné Usnesení č.j. 043 EX 40/21-156- ze dne 6.11.2024.
- Usnesení č.j. 043 EX 40/21-156, soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Dvořákova 1515/2, který je pověřený Okresním soudem v Pardubicích ze dne 29.4.2021, č.j. 16EXE 7167/2021-11, vydaným podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Pardubicích, č.j. 9 C 183/2019-93, ze dne 25.6.2020 :

proti povinnému:

1/ Mgr. Roman Čonka, bytem Jungmannova č.p. 380, Dašice,

2/ Maria Čonková, bytem Komenského č.p. 306, Dašice,

právní zastoupení advokát Mgr. Jan Fišer, se sídlem Škroupova č.p. 561, Pardubice

Na návrh oprávněného: YUSUFELI s.r.o. se sídlem Jana Šoupala 1597/3, Ostrava, IČ: 28563131,

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat byly ve znaleckém posudku 2/2023 v porovnávací hodnotě údaje o dosažených cenách, které poskytnul za úplatu CUZK. Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. V porovnávací hodnotě u každého porovnávacího pozemku, bylo uvedené jako zdroj číslo řízení a termín právních účinků vkladu kupní smlouvy pod kterým byla kupní smlouva vložena do katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ve znaleckém posudku č. 2/2023, byly v porovnávací hodnotě použité u porovnávaných nemovitých věcí, pozemků, sjednané ceny pozemků, které byly zjištění z Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, které byly zajištěné za úplatu z CUZK.

Byly doplněné kupní smlouvy k prodaným pozemkům, z důvodu ochrany osobních údajů, jsou tyto překryté a ve smlouvách je vždy ucedená strana s kupní cenou včetně , příslušného DPH, kupní cena bez DPH, strana s termínem podpisu kupní smlouvy a strana, kde je uvedený výstup v listinné podobě do elektronické podoby, kde je uvedeno číslo Identifikace, poznámka, že výstup doslovně souhlasí, datum vyhotovení, Vyhotovitel a poznámka, že je vyhotovený dálkovým přístupem.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Dašice, k.ú. Dašice
Adresa nemovité věci: Dašice, 533 03 Dašice

Vlastnické a evidenční údaje

Paní Maria Čonková, Křičenského 306, 533 03 Dašice, LV: 1112, podíl: 1 / 4
Paní Jana Voborníková, Nábřeží 299, 533 03 Dašice, LV: 1112, podíl: 3 / 4
Paní Mária Čonková, Křičenského 306, 533 03 Dašice, LV: 14545, podíl: 1 / 2
YUSUFELI s.r.o., IČ: 28563131, Jana Šoupala 1593/3, 70800 Ostrava, LV: 1454, podíl: 1 / 2

Oceňované nemovité věci jsou vedené na:
1)
LV 1112 obec a k.ú. Dašice

Vlastník:	Podíl:
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice	**1/4**
Voborníková Jana, Nábřežní 299, 53303 Dašice	3/4

Nemovitosti
p.č. 204/6 852 m^2 zahrada

2)
Oceňované nemovité věci jsou vedené na:
LV 1454 obec a k.ú. Dašice

Vlastník:	Podíl:
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice	**1/2**
YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava	1/2

Nemovitosti
p.č. st. 180 226 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku je umístěná stavba: Dašice, č.p. 214, rodinný dům, která je ve vlastnictví jiného vlastníka YUSUFELI, s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava a je vedená na LV 783, obec a k.ú. Dašice.
Stavba umístěná na pozemku st. 180, Dašice č.p. 214, rodinný dům, je zakreslená v katastrální mapě. Stavba není předmětem ocenění.

Místopis

Dašice jsou městem lokálního významu, s počtem obyvatelů cca 2302. Dašice leží východně od Pardubic, na silnici č. 322, která vede z Pardubic, přes Dašice a dále ve směru k rychlostní komunikaci D 35, obcí Dolní Roveň a Vysoké Mýto. V Dašicích se k této silnici připájí komunikace vedoucí ve směru na Kostěnice, další komunikace vede ve směru na Lány u Dašic a Sezemice. Severovýchodně od Dašíc, byla vybudovaná čtyřproudová rychlostní komunikace D 35, která vede z přiváděče k dálnici dálnice D 11, Praha - Hradce Králové, dále ve směru na kruhový objezd u Opatovic nad Labem, severovýchodně od Dašic a do Ostrova. V současné době se buduje další etapa D35 z Ostrova do Litomyšle a připravuje se obchvat Sezemic.
Dašice jsou vzdálené od centra Pardubic 13 km.
V Dašicích je restaurace, obchod, Městský úřad, Základní škola, Mateřská školka, zdravotní

středisko. Ostatní občanská vybavenost je v Pardubicích.
Dopravní dostupnost je autobusovou dopravou, MHD z Pardubic a případně vlakem ČD, ze zastávky Kostěnice, která je z centra Dašic vzdálená cca 2 km.
Pozemky p.č. st.180 a p.č. 204/6, jsou přístupné z obecní komunikace, z ulice Štenclova.

Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha	¨ ostatní plocha		¨ orná půda
	¨ trvalé travní porosty	ý zahrada		¨ jiný
Využití pozemků:	ý RD ¨ byty	¨ rekr.objekt	¨ garáže	¨ jiné
Okolí:	¨ bytová zóna ¨ průmyslová zóna	¨ nákupní zóna		¨ ostatní
Přípojky:	ý / ¨ voda ý / ¨ kanalizace	ý / ¨ plyn		
veř. / vl.	ý / ¨ elektro ¨ telefon	¨ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		ý MHD	ý železnice	ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		ý dálnice/silnice I. tř.		ý silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	ý zpevněná komunikace	¨ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

2140/3 Město Dašice, Komenského 25, 53303 Dašice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, vedené na: LV 1112, obec a k.ú. Dašice,
a) LV 1112, obec a k.ú. Dašice,
podíl ve výši 1/4 z pozemku 204/6 zahrada v obci a v k.ú. Dašice.
b) LV 1454, obec a k.ú. Dašice,
podíl ve výši 1/2 z pozemku p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, v obci a v k.ú.Dašice.

Na pozemku st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, stojí stavba, která je zakreslená v katastrální mapě, rodinný dům Dašice, č.p. 214. (Rodinný dům je vedený na samostatném LV č. 783, obec a k.ú. Dašice, je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění.) RD na pozemku st. 180, je napojený na plyn, elektrickou energii, kanalizaci a vodovod.
Přípojky inženýrských sítí k RD, jsou součástí rodinného domu, který je umístěný na parcele st. 214 a nejsou předmětem ocenění.
Stavba rodinného domu je zakreslená na p.č. st. 180 a zbylou část parcely tvoří chodník, kterým se vstupuje z ulice do RDč.p. 214 a na zahradu.
U jižní strany parcely st. 180, v obci a v k.ú. Dašice, jsou umístěná vstupní ocelová vrátka, kterými se z ulice Štenclova vstupuje na pozemek st. 180. Chodník umístěný na JV okraji této části parcely je z betonové dlažby, položené na písku od vstupních vrátek, až ke vstupu do rodinného domu a pak chodník vede až k zahradě p.č. 204/6. V zahradě jsou umístěné jednak několik let neudržované stromy a náletové porosty. Je zde umístěná původní drobná stavba, která nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí, zděná kůlna s přístřeškem, která má pultovou střechu s taškovou krytinou, která je poškozená. Dále je v západní části parcely umístěná již pouze ocelová konstrukce původního skleníku, s komínem. Pozemek p.č. 204/6 je z části východní strany, severní strany a z části západní strany oplocený. Oplocení nebylo vlastníky oceňovaných pozemků určené jako příslušenství. K termínu zpracování Dodatku č.1, je z JZ strany provedené oplocení provedla firma JUSUFELI s.r.o.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: - Přístup na oceňovaný pozemek p.č. st. 180, je z obecní komunikace umístěné v ulici Štenclova, na p.č. 2140/3 Ostatní plocha, ostaní komunikace, která je ve vlastnictví Města Dašice.
- Na p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, je umístěná stavba Dašice č.p. 214, rodinný dům, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a je vedená na samostaném LV 783 obec a k.ú. Dašice a není předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zahájené exekuce a Exekuční příkazy k prodeji, nejsou zohledněné ve stanovené ceně obvyklé.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

pozemek p.č. 204/6 zahrada

LV 1112 obec a k.ú. Dašice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 204/6 zahrada, podíl ve výši 1/4

Pozemek p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěný budovou zakreslenou v katastru nemovitostí-rodinným domem Dašice č.p. 214. (Budova RD není předmětem ocenění

LV 1454 obec a k.ú. Dašice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. st. 180, podíl ve výši 1/2

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k předmětu ocenění, kterým bylo ocenění nemovitým věcí - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 z p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, která byla cca z 85% zastavěná stavbou rodinného domu Dašice, č.p. 21, který nebyl předmětem ocenění a 1/4 podílu z p.č. 204/6 zahrady, který tvořil jednotní funkční s p.č. st. 180, bylo zvoleno porovnání zjištěných prodejních cen porovnávaných pozemků určených pro výstavbu RD, jejich podílu s výměrou prodaného porovnávaného pozemku a výměr za 1 m^2 nemovité věci oceňovaného pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

LV 1112 obec a k.ú. Dašice

pozemek p.č. 204/6 zahrada

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 204/6 zahrada, podíl ve výši 1/4

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek p.č. 204/6 zahrada, tvoří jednotní funkční celek s p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, přes kterou je zahrada přístupná z obecní komunikace, ale pouze chodníkem pro pěší.
P.č. 204/6 má nepravidelný tvar. Z obecní komunikace, z ulice Štenclova, z p.č. 2140/3 zastavěná plocha a nádvoří, je možný pouze vstup po jihozápadním okraji p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, kde je umístěný chodník, ostatní část p.č. st. 180 je zastavěná budovou č.p. 214, rodinný dům, který je ve vlastnictví YUSUFELI, s.r.o. P.č. 204/6 má nepravidelný tvar. Součásti pozemku p.č. 204/6 zahrada je pouze železná konstrukce původního skleníku s vyzděným komínem, která je umístěná na západním okraji pozemku a zděná kůlna s přístřeškem se pultovou střechou s taškovou krytinou, která je umístěná na jihovýchodním okraji p.č. 204/6 a je značně poškozená. Tyto stavby jsou vzhledem ke stavebně technickému stavu určené v budoucnu k demolici. V současnosti se neužívají k původnímu účelu.

Výměra pozemku:	852,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání nemovitých věcí

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí, to jest mezi oceňovaným pozemkem p.č.204/6 zahrada a porovnávaným pozemkem, který je uvedený v porovnávací hodnotě.
Oceňovaný pozemek tvoří jednotní funkční celek s p.č. st 180 a je umístěný v zastavěné části obce.
Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitá věc, pozemek cenově **LEPŠÍ**, koeficient je **VĚTŠÍ** než 1,
Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitá věc **HORŠÍ**, koeficient je

MENŠÍ než 1,
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci, porovnávaného pozemku.

K1 - Koeficient redukce pramene ceny - zohledňuje zdroj pramene ceny. V daném případě, byly ceny u všech porovnávaných pozemků, stanovené z realizovaných kupních smluv, u kterých právní účinky zápisu kupních smluv do katastru nemovitostí, byly provedené v roce 2023. Z důvodu, že se u všech porovnávaných pozemků jednalo o realizované prodeje v roce 2023, tak hodnota koeficientu 1, byla stanovená ve výši 1.

K2 - Koeficient velikosti a tvaru pozemku - zohledňuje celkovou velikost a tvar srovnávaného pozemku, oproti velikosti a tvaru oceňovaného pozemku. Oceňovaný pozemek má členitý tvar.

K3 - Koeficient polohy pozemku- zohledňuje polohu srovnávaných nemovitých věcí ve městě Dašice, k poloze oceňovaného pozemku, který se nachází v okrajové části města, v zastavěném území města Dašice, v ulici Štenclova.

K4 - Koeficient vybavení pozemku - zohledňuje vybavení srovnávaných nemovitých věcí - pozemků, vzhledem k vybavení oceňovaných nemovitých věcí - pozemku. Na oceňovaném pozemku jsou pouze drobné stavby určené k demolici, v zahradě převážně několik let neudržované stromy.

K5 - Koeficient zastavěnosti pozemku zohledňuje možnost zastavění srovnávaných nemovitých věcí - pozemků, vzhledem k zastavění oceňovaných nemovitých věcí - oceňovaného pozemku. U oceňovaného pozemku nejsou vybudované u hranici pozemku inž. sítě a možnost jejich vybudování přes oceňované pozemky je výrazně omezená, skoro nemožná. Při těchto omezeních je účel zastavění pozemku výrazně omezený.

K 6 - Koeficient přístupu na pozemek zohledňuje přístup ke srovnávacím nemovitým věcem, srovnávacím pozemkům, vzhledem k přístupu k oceňovaným nemovitým věcem, oceňovanému pozemku. Přístup k oceňovaného pozemku p.č.204/6 je možný z obecní komunikace, z ulice Štenclova, přes p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, která je ale zastavěná stavbou, Dašice č.p. 214, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a zbylou část pozemku tvoří chodník na na jihozápadním okraji pozemku p..č.st. 180, přes který je přístup možný k p.č. 204/6 zahrada, ale pouze pro pěší. Výrazně omezená, skoro až znemožněná je doprava materiálu a stav. strojů.

K 7 - Úvaha zpracovatele cenění. - byla u všech pozemků stanovená ve výši 1.

Předmětem porovnání je oceňovaný pozemek s porovnávaným pozemkem, který je určený pro výstavbu RD, na hranici pozemku má ukončené inženýrské sítě a je dostupný z obecní komunikace.

Jeví li se oceňovaná nemovitá věc v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví li se cenově horší, je koeficient menší než 1.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Stavební pozemek Dašice**
Lokalita:	Dašice, západní okraj,

Popis: Pozemek p.č. 1495/29 určený pro výstavbu RD, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci.

Kupní smlouva V 437/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu do KN 3. 2. 2023

Pozemek: 781,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva, vklad do KN 3.2.2023 - V 437/2023-606	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-437/2023
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má nepravidelný tvar	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u porovnávaného i oceňovaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Na pozemku jsou drobné stavby určené k demolici	0,95	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou	0,60	
K6 Přístup na pozemek	0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.08.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 889 700	781	3 700	0,27	**999,00**

Název: **Stavební pozemek Dašice**

Lokalita: Dašice, západní okraj,

Popis: Pozemek p.č. 1539/38 určený pro výstavbu RD, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci.

Kupní smlouva, vklad V-4212/2023-606. Rozhodnutí o vkladu do KN ze dne 23.5.2023 23.5.2023.

Pozemek: 711,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva, vklad V-4212/2023-606. Rozhodnutí ze dne 23.5. .2023	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-4212/2023
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má nepravidelný tvar	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u porovnávaného i oceňovaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Na pozemku jsou drobné stavby určené k demolici	0,95	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou	0,60	
K6 Přístup na pozemek	0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.08.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]

2 544 000	711	3 578	0,27	**966,00**

Název:	**Stavevební pozemek Dašice**
Lokalita:	Dašice, západní okraj,
Popis:	Pozemek p.č. 1539/45 orná půda, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci. Kupní smlouva, Rozhodnutí o provedení vkladu V-3487/2023-606, ze dne 3.5. 2023.
Pozemek:	821,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva, Rozhodnutí o provedení vkladu V-3487/2023-606, ze dne 3.5. 2023	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-4212/2023-606
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má nepravidelný tvar	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u oceňovaného i porovnávaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Na pozemku jsou drobné stavby určené k demolici	0,95	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou	0,60	
K6 Přístup na pozemek	0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.08.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
3 284 000	821	4 000	0,27	**1 080,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pozemek p.č.204/6 zahrada, tvoří jednotní funkční celek s p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří. V územním plánu města Dašice, jsou tyto pozemky určené k zastavění a jsou umístěné v ploše, která je v územním plánu označená jako BI- bydlení v rodinné domy - příměstské. Zahrada je přístupná pouze pro pěší z obecní komunikace, přes p.č. st.180, po její jihozápadní časti, kde je umístěný chodník. Na pozemku jsou umístěné trvalé porosty a náletové porosty, které jsou několik let neudržované a ocelová konstrukce původního skleníku s komínem, která je vysklená a k původnímu účelu se již neužívá a dále drobná stavba zděné kůlny, s přístřeškem, která má poškozenou střešní krytinu a je ve špatném stavebně technickém stavu.
V porovnávací hodnotě byly ve ZP 2/2023 použité všechny pozemky, které se v roce 2023 prodaly a informace o dosažených cenách v jednotlivých kupních smlouvách jednotlivých pozemků, byly získané za úplatu, z katastru nemovitostí pracoviště 606 Katastrální úřad pro Pardubický Kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, v souladu s přílohou č. 4, Vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, které byly porovnané s příslušnými kupními smlouvami, které jsou uložené v příloze.
Všechny kupní smlouvy jsou včetně příslušného DPH.

Předmětem ocenění je pouze podíl ve výši 1/4 z pozemku p.č. 204/6.

Minimální jednotková porovnávací cena	966 Kč/m^2

Průměrná jednotková porovnávací cena	1 015 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 080 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**1 015 Kč/m^2**
Výměra pozemku	852,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**864 780 Kč**

LV 1454 obec a k.ú. Dašice

Pozemek p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěný budovou zakreslenou v katastru nemovitostí-rodinným domem Dašice č.p. 214. (Budova RD není předmětem ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. st. 180, podíl ve výši 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěný stavbou Dašice, č.p. 214, rodinný dům, která je ve vlastnictví jiného vlastníka. Stavba není součásti pozemku st. 180 a není součásti ocenění pozemku. Rodinný dům je v katastru nemovitostí zakreslený včetně příslušenství a není předmětem ocenění.
Východní část pozemku st. 180, tvoří vstupní chodník k rodinnému domu a do zahrady p.č. 204/6, která tvoří jednotní funkční celek s p.č. st. 180. Přes uvedený vstupní chodník, není možná dopravní dostupnost jednak p.č. st. 180 a následně p.č. 204/6 zahrada.

Výměra pozemku:	226,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání nemovitých věcí

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí, to jest mezi oceňovaným pozemkem p.č.204/6 zahrada a porovnávaným pozemkem.
Oceňovaný pozemek tvoří jednotní funkční celek s p.č. st 180 a je umístěný v zastavěné části obce.
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí.
Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitá věc, pozemek cenově **LEPŠÍ**, koeficient je **VĚTŠÍ** než 1,
Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitá věc **HORŠÍ**, koeficient je **MENŠÍ** než 1,
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci, porovnávaného pozemku.

K1 - Koeficient redukce pramene ceny - zohledňuje zdroj pramene ceny. V daném případě, byly ceny u všech porovnávaných pozemků, stanovené z realizovaných kupních smluv, u kterých právní účinky zápisu kupních smluv do katastru nemovitostí, byly provedené v roce 2023. Z důvodu, že se u všech porovnávaných pozemků jednalo o realizované prodeje v roce 2023, tak hodnota koeficientu

1, byla stanovená ve výši 1.

K2 - Koeficient velikosti a tvaru pozemku - zohledňuje celkovou velikost a tvar srovnávaného pozemku, oproti velikosti a tvaru oceňovaného pozemku. U oceňovaného pozemku tvar pozemku je horší, jako u porovnávaných, je z 85 % zastavěný stavbou RD a chodník neumožňuje vjezd na pozemek, nelze užívat příslušenství garáž, ...

K3 - Koeficient polohy pozemku- zohledňuje polohu srovnávaných nemovitých věcí ve městě Dašice, k poloze oceňovaného pozemku, který se nachází v okrajové části města, v zastavěném území města Dašice, v ulici Štenclova.

K4 - Koeficient vybavení pozemku - zohledňuje vybavení srovnávaných nemovitých věcí - pozemků, vzhledem k oceňovaných nemovitých věcem - pozemku.

K5 - Koeficient zastavěnosti pozemku zohledňuje možnost zastavění srovnávaných nemovitých věcí - pozemků, vzhledem k zastavění oceňovaných nemovitých věcí - oceňovaného pozemku.

K 6 - Koeficient přístupu na pozemek zohledňuje přístup ke srovnávacím nemovitým věcem, srovnávacím pozemkům vzhledem k přístupu k oceňovaným nemovitým věcem, oceňovanému pozemku. Přístup u oceňovaného pozemku je možný z obecní komunikace, z ulice Štenclova, přes p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, která je ale zastavěná stavbou, Dašice č.p. 214, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a zbylou část pozemku tvoří chodník na na jihozápadním okraji pozemku p..č.st. 180, zastavěná plocha a nádvoří, přes který je přístup možný pouze pro pěší přístup je možný pouze pro pěší.

K 7 - Úvaha zpracovatele cenění. - byla u všech pozemků stanovená ve výši 1.

Jeví li se oceňovaná nemovitá věc v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví li se cenově horší, je koeficient menší než 1.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Stavební pozemek Dašice**
Lokalita:	Dašice, západní okraj,
Popis:	Pozemek p.č. 1495/29 určený pro výstavbu RD, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci. Kupní smlouva V 437/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu do KN 3. 2. 2023
Pozemek:	781,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva V 437/2023-606,- Rozhodnutí o povolení vkladu ke dni 3.2.2023	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-437/2023
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má obdélníkový tvar a menší výměru	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u porovnávaného i oceňovaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Stavba umístěná na pozemku je napojená na inž. sítě	1,00	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou - Pozemek zastavěný stávající stavbou RD s příslušenstvím, která je ve vlastnictví jiného vlastníka	0,80	
K6 Přístup na pozemek - Přístup na pozemek je přímo z obecní komunikace, ale pouze pro pěší, vstupní bránkou z obecní komunikace na pozemek p.č. st.. 180	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.08.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 889 700	781	3 700	0,61	**2 257,00**

Název: **Stavevební pozemek Dašice**

Lokalita: Dašice, západní okraj,

Popis: Pozemek určený pro výstavbu RD p.č. 1539/38 orná půda, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci.

Kupní smlouva, vklad V-4212/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu 23.5.2023

Pozemek: 711,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva, vklad V-4212/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu do KN ze dne 23.5.2023	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-437/2023
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má obdélníkový tvar a menší výměru	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u porovnávaného i oceňovaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Stavba umístěná na pozemku je napojená na inž. sítě	1,00	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou - Pozemek zastavěný stávající stavbou RD, která je ve vlastnictví jiného vlastníka	0,80	
K6 Přístup na pozemek - Přístup na pozemek je přímo z obecní komunikace, ale pouze pro pěší, vstupní bránkou z obecní komunikace, na pozemek p.č. st.. 180	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.08.2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
2 544 000	711	3 578	0,61	**2 183,00**

Název: **Stavevební pozemek Dašice**

Lokalita: Dašice, západní okraj,

Popis: Pozemek p.č. 1539/45 určený pro výstavbu RD, je umístěný na západním okraji Dašíc, v lokalitě, která je určená pro výstavbu RD. Na hranici pozemku jsou ukončené přípojky inženýrských sítí a pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci.

Kupní smlouva, vklad V-3487/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu do KN ze dne 3.5.2023.

Pozemek: 821,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva, vklad V-3487/2023-606, Rozhodnutí o povolení vkladu do KN dne 3.5..2023	1,00	Zdroj: Kupní smlouva V-437/2023
K2 Velikosti a tvar pozemku - Oceňovaný pozemek má obdélníkový tvar	0,95	
K3 Poloha - Srovnatelná u porovnávaného i oceňovaného pozemku	1,00	
K4 Vybavení pozemku - Stavba umístěná na pozemku je napojená na inž. sítě	1,00	
K5 Zastavěnost pozemku stávající stavbou - Pozemek zastavěný stávající stavbou RD, která je ve vlastnictví jiného vlastníka	0,80	
K6 Přístup na pozemek - Přístup na pozemek je přímo z obecní komunikace, ale pouze pro pěší, vstupní bránkou z obecní komunikace, na pozemek p.č. st.. 180	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.8.2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
3 284 000	821	4 000	0,61	**2 440,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Oceňovaný pozemek je zastavěný stávající stavbou RD Dašice č.p. 214, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a není součásti pozemku, ani jeho ocenění. Oceňovaný pozemek, který je zastavěný z 85% stavbou Dašice č.p. 214, rodinný dům, ke kterému je přistavěná garáž, kterou nelze k danému účelu užívat.

V porovnávací hodnotě byly ve ZP 2/2023 použité všechny pozemky, které se v roce 2023 prodaly a informace o dosažených cenách v jednotlivých kupních smlouvách jednotlivých pozemků, byly získané za úplatu, z katastru nemovitostí pracoviště 606 Katastrální úřad pro Pardubický Kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, v souladu s přílohou č. 4, Vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, které byly porovnané s příslušnými kupními smlouvami, které jsou uložené v příloze.

Všechny kupní smlouvy jsou včetně příslušného DPH.

Předmětem ocenění je vlastnický podíl ve výši 1/2 z takto zjištěné obvyklé ceny.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 183 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 293 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 440 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**2 293 Kč/m^2**
Výměra pozemku	226,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**518 218 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

pozemek p.č. 204/6 zahrada

LV 1112 obec a k.ú. Dašice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 204/6 zahrada, podíl ve výši 1/4		864 780,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**864 780,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 4**
Porovnávací hodnota - celkem:		**216 195,- Kč**

LV 1112 obec a k.ú. Dašice	
Výsledná cena	**864 780 Kč**
Vlastnický podíl	1 / 4
	216 195 Kč

Všechny porovnávané pozemky se obchodovaly na realitním trhu, v roce 2023. Jak vyplívá z kupních smluv, z článku III. u všech pozemků, kupní cena byla stanovená včetně DPH. Kupující prokazatelně uhradil cenu včetně DPH. Znalec tuto skutečnost respektuje a tuto cenu včetně DPH, použil v porovnávací hodnotě u všech porovnávaných pozemků.

slovy: Dvě stě šestnáct tisíc jedno sto devadesát pět Kč

Pozemek p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěný budovou zakreslenou v katastru nemovitostí-rodinným domem Dašice č.p. 214. (Budova RD není předmětem ocenění

LV 1454 obec a k.ú. Dašice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. st. 180, podíl ve výši 1/2		518 218,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**518 218,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Porovnávací hodnota - celkem:		**259 109,- Kč**

LV 1454 obec a k.ú. Dašice	
Výsledná cena	**518 218 Kč**
Vlastnický podíl	1 / 2
	259 109 Kč

Všechny porovnávané pozemky se obchodovaly na realitním trhu, v roce 2023. Jak vyplívá z kupních smluv, z článku III. u všech pozemků, kupní cena byla stanovená včetně DPH. Kupující prokazatelně uhradil cenu včetně DPH. Znalec tuto skutečnost respektuje a tuto cenu včetně DPH, použil v porovnávací hodnotě u všech porovnávaných pozemků.

slovy: Dvě stě padesát devět tisíc jedno sto devět Kč

Porovnávací hodnota	**475 304 Kč**

Výsledná cena	**475 000 Kč**

Všechny porovnávané pozemky se obchodovaly na realitním trhu, v roce 2023. Jak vyplívá z kupních smluv, z článku III. u všech pozemků, kupní cena byla stanovená včetně DPH. Kupující prokazatelně uhradil cenu včetně DPH. Znalec tuto skutečnost respektuje a tuto cenu včetně DPH, použil v porovnávací hodnotě u všech porovnávaných pozemků.

slovy: Čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč

Silné stránky

- Město Dašice, jeho katastrální území sousedí s krajským městem Pardubice
- Po vybudování čtyřproudové komunikace D 35, která vede z dálnice D 11 - Praha - Hradec Králové, přes kruhový objezd severovýchodně od Dašic do Ostrova a z Dašíc je vybudovaný přiváděč, jsou Dašice výborně dostupné z Prahy, Hradci Králové a po dobudování obchvatu Sezemic budou výborně dostupné i z Pardubic.
- Ve městě Dašice je dostatečná občanská vybavenost

Slabé stránky

- Pozemek p.č. st. 180 je zastavěný stavbou RD Dašice č.p. 214, která je ve vlastnictví jiného vlastníka.
- Přístup na p.č. st. 180 a dále k p.č. 204/6, je z obecní komunikace z ulice Štenclova. Je možný pouze vstup na pozemek st. 180, pouze pro pěší a parcela 204/6 zahrada je přístupná pouze po tomto pozemku st. 180.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/4 z pozemku zahrada p.č. 204/6, v obci a v k.ú. Dašice, vedený na LV 1112 Dašice a podíl ve výši 1/2 z pozemku st. 180 zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku st. 180 stojí stavba Dašice č.p. 214, rodinný dům, která je zakreslená v katastrální mapě a je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění..

Po srovnání cen prodaných pozemků určených pro výstavbu RD v Dašicích, v roce 2023, s oceňovanými pozemky, jsem po zohlednění vlastnického podílu a koeficientů u jednotlivých oceňovaných pozemků v porovnávací hodnotě, stanovil celkovou Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, po zaokrouhlení na tisíce, ve výši 467000,-Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání porovnávaných pozemků s oceňovanými pozemky.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Závěr znaleckého posudku.

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze katastru nemovitostí
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dodatek č. 1, k ZP 2/2023, je zpracovaný za účelem doplnění ZP 2/2023, dle výzvy Soudního exekutora č.j. 043 EX 40/21-156 a opravného Usnesení Soudního exekutora č.j. EX 40/21-161. , vyhotoveného dne 21.1.2025.

Soudní exekutor vyzval znalce, k doplnění znaleckého posudku č. 2/2023, z důvodu níže uvedených námitek ze strany povinné č. 2. (Paní Čonkové) (Poznámka: níže uvedené námitky byly znalcem rozděleny do částí, označených jako „a“, „b“ a „c“.)

Námitky proti znaleckému posudku, resp. závěrům znalce jsou uvedené v odůvodnění odvolání ze dne 5.2. 2024, na tyto po povinná 2) v plném rozsahu odkazuje a uvádí následující:

a.)

Povinná 2) nesouhlasí s cenou nemovitosti stanovenou znalcem, závěry znalce jsou v podstatě nepřezkoumatelné, neboť nejsou řádně odůvodněny. V současné době se ceny stavebních pozemků v lokalitě Dašice pohybují výhradně v částce 3800,-Kč/m2, znalcem vybrané pozemky s cenou i pod 3000,-kč/m2, tak nejsou relevantní, neodrážejí aktuální situaci na trhu.

Povinná 2) považuje podklady uvedené ve znaleckém posudku za nedostatečné – v posudku nejsou uvedeny jednotlivé kupní smlouvy označené znalcem v čl. 4.1 posudku (např. kupní smlouva V-437/2023), ačkoliv z těchto znalec zřejmě vychází. Kupní smlouvy rovněž nejsou přílohou znaleckého posudku, údaje obsažené v kupních smlouvách tak nelze přezkoumat.

b)

Povinná 2) nesouhlasí se závěry znalce o koeficientech, jak dříve namítala: není zřejmé, na základě čeho znalec stanovil u obou oceňovaných nemovitostí koeficienty K1-K7, proč právě tyto a na základě čeho byla stanovena konkrétní výše koeficientu,

není zřejmé, na základě čeho znalec stanovil u každého koeficientu jeho hodnotu,

konkrétně má povinná 2) za to, že minimálně u pozemku p.č. 204/6, zapsaného na LV č. 1112, pro obec a k.ú. Dašice, koeficient K6 je již navíc obsažen v koeficientu K5. Tímto nepřístupným popisem znalce je tak hodnota nemovitosti snížena minimálně dvojnásobně, neboť při vypuštění koeficientu K6, by koeficient činil 0,51,

ani koeficient K 5 ve výši 0,6 není odpovídajícím koeficientem a omezenější přístup nemůže založit takto výrazné snížení hodnoty pozemku,

v případě pozemku p.č. st. 180 zapsaného na LV č. 1454, pro obec a k.ú. Dašice není zřejmé, z jakého důvodu koeficient K2 (a ve výsledku hodnotu pozemku) snižuje obdélníkový tvar , když se jedná o zcela běžný tvar pozemku – stavební parcely. Je zcela nereální očekávat, že každý pozemek má tvar pravidelného čtverce – takový tvar má naprosté minimum pozemků, pokud vůbec nějaké,

c)

-není zřejmé, z jakého důvodu je koeficient K6 stanoven ve výši 0,8, když dle znalce hodnotu snižuje, to že přístup je pro pěší. Jednak pozemek je přístupný z veřejně přístupné komunikace, u pozemku se nachází vjezdová vrata pro vozidla a plocha od silnice k vjezdovým vratům je vydlážděna pro rozměry běžného vozidla. S osobním vozidlem tak lze přistoupit až na pozemek, případně i před ním parkovat.

Povinná 2) má tak za to, že pro nepřezkoumatelnost a nutnou aktualizaci s ohledem na odstup času od vypracování znaleckého posudku, tento vyžaduje zásadní doplnění. Toto povinná 2) navrhuje.

Vyjádření znalce k námitkám proti znaleckému posudku 2/2023 proti uvedeným ve ZP, které js. K jednotlivým částem námitek uvádím:

K bodu „a“ uvádím, že Zákon o oceňování majetku uvádí, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním se sjednaných cen. Prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., určuje obvyklé ceny. V daném případě , byly předmětem ocenění pozemky umístěné v zastavěné části obce, které jsou umístěné dle platného územního plánu, Změny Územního plánu města Dašice č. 2A, umístěné v části označené jako „BI“ – bydlení- v rodinných domech příměstských. Pozemek p.č. st. 180 je zastavěný stavbou rodinného domu Dašice č.p. 214, který je ve vlastnictví YUSUFELI s.r.o., a není předmětem ocenění. Předmětem ocenění byl vlastnický podíl ve výši 1/2 z pozemku p.č. st. 180, který tvoří jednotní funkční celek s p.č. 204/6 zahrada a u které byl předmětem ocenění, podíl ve výši 1/4.

Pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka, nejsou samostatně prodávané na realitním trhu a tak pro porovnávací hodnotu, byly použité pozemky určené pro výstavbu RD, které se v roce 2023 obchodovaly na realitním trhu a v roce 2023 se prodaly. U všech pozemků z porovnávací hodnoty byly uvedené sjednané ceny z roku 2023 a k těmto cenám dokládám v příloze Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, které jsem za úplatu získal z ČÚZK a které poskytlo pracoviště 606, Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (Viz. příloha 13) a Kupní smlouvy k těmto pozemkům, které jsou uložené v příloze ZP.

Jak je uvedené v části ZP Ocenění, na straně 16, byly při stanovení porovnávací hodnoty u oceňovaných pozemků p.č. 204/6 zahrada a p.č. st. 180, jako srovnatelné nemovité věci, použité 4 pozemky, které byly určené pro výstavba RD, v obci a v k.ú. Dašice a u kterých byly uzavřené k termínu ocenění 4 kupní smlouvy, u kterých byl prodej provedený v roce 2023. Informace, které pozemky se prodaly v roce 2023, jsem při zpracovávaní ZP, zjistil z veřejného seznamu, z katastru nemovitostí a informace o dosažených cenách, jsem si za úhradu zajistil prostřednictvím Pracoviště 606, Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Na jednotlivých údajích o dosažených cenách nemovitostí podle řízení není uvedeno, zda se jedná o ceny s DPH, nebo ceny bez DPH.

Ve znaleckém posudku, byly u jednotlivých použitých porovnatelných stavebních pozemků, které byly předmětem prodeje v roce 2023, uvedené jejich výměry a ceny. Tyto ceny nemovitých věcí, jsou jednoznačně identifikovatelné podle řízení s číslem vkladu a parcelním číslem zde uvedený, které je uvedené u jednotlivých porovnávaných pozemků.

Ve znaleckém posudku, u 1. porovnávaného pozemku, který je určený pro výstavbu RD, p.č. 1429/29, byl o výměře 781 m2, je uvedené číslo řízení Rozhodnutí o povolení vkladu do KN, V 437/2023-606, u kterého je uvedená cena nemovitost ve výši 2.889.700,-Kč, odpovídá ceně uvedené v Údajích o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, zakoupených z CUZK. (viz. níže)

Ve znaleckém posudku, u 2. porovnávaného pozemku, který je určený pro výstavbu RD, p.č. 1539/38, který je o výměře 711 m2, je uvedené číslo řízení V 4212/2023-606, u kterého cena 2.102.479,-Kč, odpovídá ceně 2.102.479,-Kč, uvedené v Údajích o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, zakoupených z CUZK. (viz. níže)

U 3 porovnávaného pozemku, p.č. 1543/46, je uvedené číslo řízení V 5550/2023-606, u kterého cena 2.066.087,-Kč, odpovídá ceně 2.066.087,-Kč, uvedené v Údajích o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, zakoupených z CUZK. (viz. níže)

U 4. porovnávaného pozemku, byla uvedená výměra 821 m2 a u kterého byla cena uvedená ve výši 3.284.000,-Kč, která odpovídala ceně, dle řízení V 3487/2023-606, u kterého cena 3.284.000,-Kč, uvedené v Údajích o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, zakoupených z CUZK. (viz. níže) Číslo řízení uvedené na straně 12 Znaleckého posudku 2/2023 bylo nesprávně zde uvedené a dodatkem č. 1 ke ZP 2/2023 se mění na 3487/2023-606, s Rozhodnutím o povolení vkladu do KN, dne 3.5.2023.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, byly zakoupené znalcem

z CUZK. Pracoviště 606 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice: k.ú. Dašice 2023. (viz, příloha č. 13)

Cenové údaje poskytnul Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD za úplatu, v souladu s přílohou č. 4 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Zakoupené údaje o dosažených cenách byly použité v porovnávací hodnotě, ve ZP č. 2/2023.

Při porovnání těchto zakoupených údajů s kupními smlouvami bylo zjištěné u porovn. pozemků (č.1-4):

1) u pozemku p.č. 1495/29 v k.ú. Dašice o výměře 781 m2, v k.ú. Dašice – kupní smlouva, číslo řízení V-437/2023-606, byla kupní ceny nemovitostí stanovené katastrálním úřadem pro Pardubický Kraj, KP Pardubice stanovená včetně 21% DPH, ve výši 2.889.700,-Kč a cena skutečně odpovídala cenám stanovených dohodou, dle článku III. Odst.1 jednotlivých kupních smluv.

4) u p.č. 1539/45 v k.ú. Dašice, o výměře 821 m2, v k.ú. Dašice – kupní smlouva, číslo řízení V-3487/2023-606, byly kupní ceny nemovitostí stanovené katastrálním úřadem pro Pardubický Kraj, KP Pardubice stanovené včetně 21% DPH, ve výši 3.284.000,-Kč a cena skutečně odpovídala cenám stanovených dohodou, dle článku III. Odst.1 jednotlivých kupních smluv.

Při porovnání těchto zakoupených údajů s kupními smlouvami bylo zjištěné u porovn. pozemků (č.2-3):

u zbylých dvou pozemků, dle výše uvedených Údajů o dosažených cenách vyplývá, že cenové údaje byly stanovené bez DPH: V cenových údajích není tato skutečnost uvedena. Je tam uvedena cena za nemovitost, u ceny s DPH i ceny bez DPH.

2) u p.č. 1539/38 v k.ú. Dašice, o výměře 711 m2, v k.ú. Dašice – kupní smlouva číslo řízení V-4212/2023-606, byly kupní ceny nemovitostí stanovené katastrálním úřadem pro Pardubický Kraj, KP Pardubice stanovené bez 21% DPH, ve výši 2.102.479,-Kč, kupní cena neodpovídala údajům, uvedeným v článku III:, odst. 1 kupní smlouvy, kde byla cena s DPH 21 % uvedena ve výši 2.544.000,-Kč

a

3) u p.č. 1543/46 v k.ú. Dašice, o výměře 824 m2, v k.ú. Dašice – kupní smlouva číslo řízení V-5550/2023-606, byly kupní ceny nemovitostí stanovené v Údajích o dosažených cenách katastrálním úřadem pro Pardubický Kraj, KP Pardubice stanovené bez 15 % DPH, ve výši 2.066.087,-Kč, kupní cena neodpovídala údajům, uvedeným v článku III:, odst. 1 kupní smlouvy, kde byla cena s DPH 15 % uvedena ve výši 2.376.000,-Kč.

Z důvodu, že při zpracovávaní ZP, jsem vycházel ze zakoupených cenových údajů, tak v porovnávací hodnotě u dvou pozemků, byla uvedená cena bez DPH.

Postup určení tržní hodnoty vyplývá z ustanovení §2 zákona o oceňování majetku. Součásti kupní ceny je i sazba DPH, která je stanovené zákonem č. 235/2004 Sb . o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a znalci při porovnávací hodnotě nepřísluší posuzovat výši DPH. Při porovnávací hodnotě, pro určení obvyklé ceny vyplývá z ustanovení zákona o oceňování majetku §2, odstavce 2, kde je v poslední větě uvedené, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se sjednaných cen porovnáním. DPH je v daném případě považované jako součást hodnoty (ceny) pozemku a proto jsem do porovnávací hodnoty zahrnul u všech pozemků, cenu stanovenou dohodou dle článku III. Odst. 1, jednotlivých kupních smluv.

Z uvedeného důvodu ZP 2/2023 se , v části 4.1 Ocenění, 1 Porovnávací hodnota u pozemku p.č. 204/6, podíl 1/4 a 1. Porovnávací hodnota p.č. st. 180, podíl ve výši 1/2. Dodatkem č. 1 se ruší a v Dodatku č. 1, jsou uvedené všechny ceny porovnávaných pozemků, včetně DPH, jsou zpracované dle údajů z předložených výše uvedených kupních smluv.

Z výše uvedeného vyplývá, že všechny údaje uvedené v ZP transparentní a prozkoumatelné.

K poznámce povinné uvádím, že ceny použité znalcem v Dodatku č. 1, Znaleckého posudku 02/2023, v porovnávací hodnotě jsou ve výši :

3700-Kč/m2

3578,-Kč/m2

2884,-Kč/m2 (V porovnávací hodnotě v dodatku č. 1, k ZP 2/2023, jsem vypustil por. pozemek 3, kde byla cena pod 3000,-Kč)

4000,-Kč/m2

Průměrná cena použitých 3 por. pozemků je ve výši 3759,-Kč/m2.

K připomínkám k bodu b) uvádím, že v porovnávací hodnotě jsou porovnány oceňované pozemky, pouze s porovnávanými pozemky určenými pro výstavbu RD. Z důvodu, že všechny porovnávané pozemky byly určené pro výstavbu RD a měly na hranici pozemku ukončené inženýrské sítě a byly přímo dostupné z obecní komunikace, byly srovnávané s oceňovanými pozemky.

Oceňovaný pozemek p.č. st. st. 180 je zastavěný cca z 85 % stavbou jiného vlastníka, je napojená na inž. sítě, z nich u vody je přípojka vedená přes pozemek jiného vlastníka, přístup k RD napr. neumožňuje využití garáže, přístup k RD je pouze pro pěší.

Pozemek p.č. 204/6 zahrada, má nepravidelný tvar, přístup je pouze pro pěší, na hranici pozemku zahrady nejsou inženýrské sítě a není reálné je ani jejich jejich vybudování přes p.č. st. 180. Z výše uvedených důvodů byly použité koeficienty, které ale vždy posuzují pouze porovnávací nemovitou věc, porovnávaný pozemek, s oceňovaným pozemkem.

Ke koeficientu K5 uvádím popis doplněný k porovnávací hodnotě.

K5 - Koeficient zastavěnosti pozemku zohledňuje možnost zastavění srovnávaných nemovitých věcí - pozemků, vzhledem k zastavění oceňovaných nemovitých věcí - oceňovaného pozemku. U oceňovaného pozemku nejsou vybudované u hranici pozemku inž. sítě a možnost jejich vybudování přes oceňované pozemky je výrazně omezená, skoro nemožná. Při těchto omezeních je účel zastavění pozemku výrazně omezený.
V ZP byl porovnávaný oceňovaný pozemek, s konkrétním pozemkem určeným pro výstavbu RD, proto byla u tohoto koeficientu uvedená korekce ve výši 0,6, která vzhledem k výše uvedenému oceňovanému pozemku byla dle mého názoru odpovídající.

- v případě pozemku st. 180 v k. ú. Dašice byl důvod pro snížení, který opětovně vycházel z porovnání oceňovaného pozemku a porovnávaných pozemků. Nejednalo se ohodnocení geometrických tvaru pozemku, ale porovnáním jsem zohledňoval skutečnost, že porovnávaný pozemek je určený pro výstavbu RD a tvar a velikost parcely umožňuje navrhnout optimální půdorys novostavby RD, oproti oceňované nemovitosti která je postavená na p.č. st. 180, na cca 85% výměry pozemku, ale RD a jeho příslušenství napr. garáž již nelze užívat, z důvodu, že mu to omezená šíře pozemku neumožňuje.
K 6 - Koeficient přístupu na pozemek zohledňuje přístup ke srovnávacím nemovitým věcem, srovnávacím pozemkům, vzhledem k přístupu k oceňovaným nemovitým věcem, oceňovanému pozemku. Přístup k oceňovaného pozemku p.č.204/6 je možný z obecní komunikace, z ulice Štenclova, přes p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří, která je ale zastavěná stavbou, Dašice č.p. 214, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a zbylou část pozemku tvoří chodník na na jihozápadním okraji pozemku p..č.st. 180, přes který je přístup možný k p.č. 204/6 zahrada, ale pouze pro pěší. Výrazně omezená, skoro až znemožněná je doprava materiálu a stav. strojů.

Z výše uvedeného důvodu, byly použité jednotlivé koeficienty, které posuzují vždy porovnávaný pozemek s

oceňovaným.

K připomínkám k bodu c, uvádím:

Přístup na pozemek p.č. st. 180 zastavěná plocha anádvoří, je z obecní komunikace možný pouze přes vstupní vrátka. Přes vstupní vrátka je možný pouze vstup, vjezd na pozemek p.č. st. 180, k možnému užívání garáže je znemožněn.

Vjezdová vrata jak uvádí paní Čonková v námitkách umožňují vjezd na sousední p.č. 2468, která je ale ve vlastnictví jiného vlastníka, pána Čonku a tento pozemek není předmětem ocenění a vlastníci oceňovaného pozemku, nemají sjednané ani věcné břemeno služebnost vstupu a vjezdu ani případně k tomuto pozemku uzavřenou nájemní smlouvu. K termínu zpracování dodatku, je vstup na oceňované pozemky umožněný pouze přes vstupní vrátka. Z jeho západní strany je v současné době provedené oplocení pozemku st. 180.

Do porovnávací metody k p.č. 1539/38 a 1543/46, v k.. Dašice, byla u těchto pozemků doplněná kupní cena včetně příslušného DPH. DPH u těchto pozemků neobsahoval cenový údaj zakoupený z katastru nemovitostí.

Z výše uvedených údajů vyplívá, že v ZP byly použité u porovnávaných pozemků v ZP 2/2023 cenové údaje o dosažených cenách získané podle řízení z katastru nemovitostí Pracoviště Pardubice, Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj. (Viz. příloha 13) Tyto ceny byly uvedené s číslem vkladu u jednotlivých porovnávacích pozemků. Porovnávané ceny uvedené ve znaleckém posudku jsou průkazné a v Dodatku č.1 k ZO 02/2023 odpovídají Kupním cenám uvedeným v kupních smlouvách včetně DPH.

Výsledná cena	**475 000 Kč**
Všechny porovnávané pozemky se obchodovaly na realitním trhu, v roce 2023. Jak vyplívá z kupních smluv, z článku III. u všech pozemků, kupní cena byla stanovená včetně DPH. Kupující prokazatelně uhradil cenu včetně DPH. Znalec tuto skutečnost respektuje a tuto cenu včetně DPH, použil v porovnávací hodnotě u všech porovnávaných pozemků.	
slovy: Čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace pozemků p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 204/6 zahrada	1
Územní plán Dašice - změna 2A	1
LV 1112 obec a k.ú. Dašice, ze dne 24.4.2022	4
LV 1454 obec a k.ú. Dašice, ze dne 4.4.2023	5
Katastrální mapa - p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada	1
Ortofotomapa z CUZK p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada	1
Doklad o platbě ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou a firmu YUSUFELI s.r.o	1

Doklad o platbě u České Pošty ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Čonkovou - dop. dopis pozvánka na místní šetření	1
Kupní sml. ze dne 21.12.2022, pozemek p.č. 1495/29 o výměře 781 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 4.6.2023, pozemek p.č. 1543/46 o výměře 824 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 31.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 13.3.2023, pozemek p.č. 1539/45 o výměře 821 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 25.4.2023, pozemek p.č. 1539/38 o výměře 711 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 31.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Údaje o dosažených cenách 4 prodaných pozemků v roce 2023 v k.ú. Dašice - nemovitostí dle řízení, vyhotovené Kat. úřadem pro Pardubický kraj, Kat. pracoviště Pardubice - 606	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995 pod č. j. Spr. 1893/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2/2023 - Dodatek 1.

V Pardubicích 18.4. 2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Briatka
Josefa Janáčka 949
530 12 Pardubice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 2/2023 - Dodatek 1

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace pozemků p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 204/6 zahrada	1
Územní plán Dašice - změna 2A	1
LV 1112 obec a k.ú. Dašice, ze dne 24.4.2022	4
LV 1454 obec a k.ú. Dašice, ze dne 4.4.2023	5
Katastrální mapa - p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada	1
Ortofotomapa z CUZK p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada	1
Doklad o platbě ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou a firmu YUSUFELI s.r.o	1
Doklad o platbě u České Pošty ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Čonkovou - dop. dopis pozvánka na místní šetření	1
Kupní sml. ze dne 21.12.2022, pozemek p.č. 1495/29 o výměře 781 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 4.6.2023, pozemek p.č. 1543/46 o výměře 824 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 31.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 13.3.2023, pozemek p.č. 1539/45 o výměře 821 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Kupní sml. ze dne 25.4.2023, pozemek p.č. 1539/38 o výměře 711 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 31.1.2025 ČÚZK - SCD	3
Údaje o dosažených cenách 4 prodaných pozemků v roce 2023 v k.ú. Dašice - nemovitostí dle řízení, vyhotovené Kat. úřadem pro Pardubický kraj, Kat. pracoviště Pardubice - 606	1

Fotodokumentace pozemků p.č. st. 180 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 204/6 zahrada

Pohled na pozemek st. 180, která je zasatvěná stavbou Dašice č.p. 214, rodinný dům a která je zakreslená v katastrální mapě

Pohled na p.č. 204/6 zahrada, se zbytkem původního skleníku

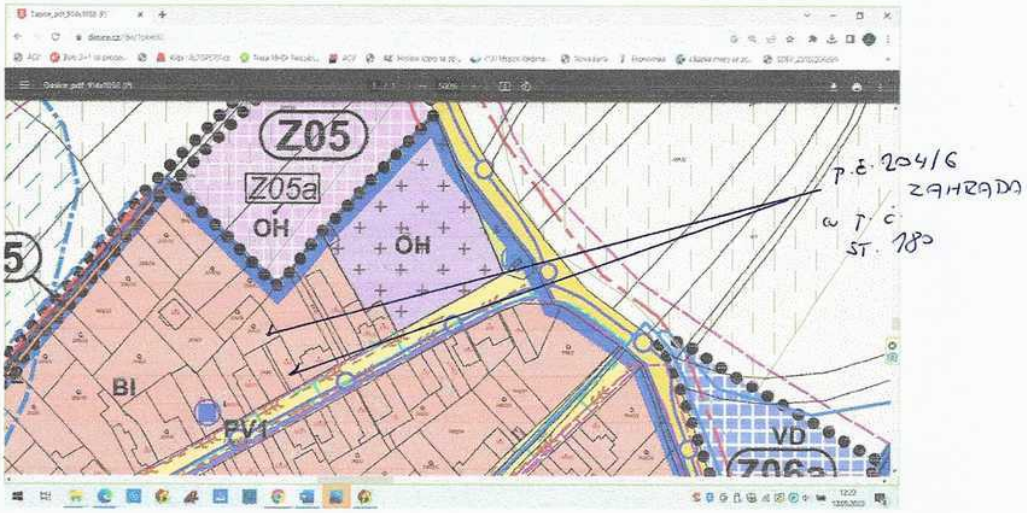
Pohled na p.č. 204/6 zahrada

Pohled na p.č. 204/6 zahrada,

Pohled na p.č. 204/6 zahrada,

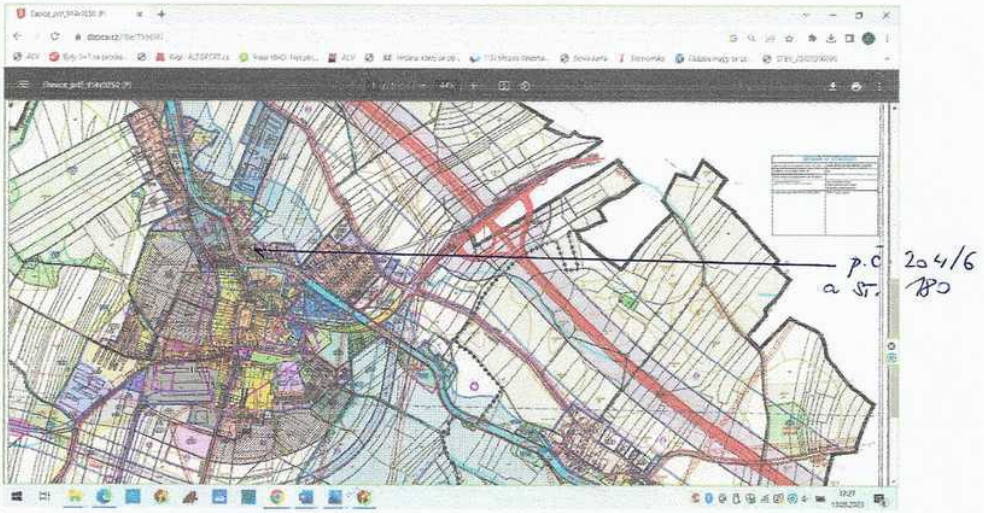
Pohled na p.č. 204/6 zahrada,

Územní plán města Dašice, Změna č. 2A, byla schválena
Zastupitelstvem města Dašice dne 8.6.2022, usnesením č. Z011/2022.



LEGENDA

BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské



LV 1112 obec a k.ú. Dašice, ze dne 24.4.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 043EX 40/21 pro Mgr. Jiří Král soudní exekutor Exekutorský úřad Ostrava

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574899 Dašice**

Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1112

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice	**585603/6043**	**1/4**
Voborníková Jana, Nábřeží 299, 53303 Dašice	**826210/4785**	**3/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
204/6	**852**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 194 EX 444/20-15 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-2605/2020-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 444/20-16 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-2605/2020-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 449/20-13 ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-2605/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/4

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: 204/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou 194 EX-444/2020 -17 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:39:32. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Pardubice**

Z-2435/2020-606

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574899 Dašice
Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1112
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2 Ostrava 702 00
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -9 ze dne 03.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 13:10:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Pardubice
Z-2397/2021-606

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: 204/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -17 ze dne 07.05.2021. Právní moc ke dni 23.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 13:10:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Pardubice
Z-2397/2021-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -17 ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 10:55:00. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Pardubice
Z-3237/2021-606

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 Ex-343/2022 -10 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 09:47:53. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Ostrava
Z-12691/2022-807

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: 204/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 162 Ex-343/2022 -16 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 12:04:47. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Pardubice
Z-24819/2022-606

o Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
čj. 11 C 265/2019-39

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574899 Dašice

Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1112

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

Typ vztahu

k podílu 1/4

Oprávnění pro

YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: 204/6

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Pardubicích 16 E-4/2023 19 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 10:15:30. Zápis proveden dne 03.05.2023.

Z-2277/2023-606

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

čj. 17 C 67/2021-56

k podílu 1/4

Oprávnění pro

YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: 204/6

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Pardubicích 16 E-4/2023 19 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 10:15:30. Zápis proveden dne 03.05.2023.

Z-2277/2023-606

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

čj. 9 C 183/2019-93

k podílu 1/4

Oprávnění pro

YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: 204/6

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Pardubicích 16 E-4/2023 19 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 10:15:30. Zápis proveden dne 03.05.2023.

Z-2277/2023-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1504/1998 ze dne 24.3.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 15.4.1998.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574899 Dašice**

Kat.území: **624799 Dašice** List vlastnictví: **1112**

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

Listina

POLVZ:47/1998 **Z-2700047/1998-606**

Pro: **Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice** *RČ/IČO:* **585603/6043**

o **Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí Okresní soud v Pardubicích 32 D-1103/2004 -289 ze dne 16.05.2006. Právní moc ke dni 09.06.2006.**

Z-12444/2008-606

Pro: **Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice** *RČ/IČO:* **585603/6043**

o **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 2 002 Ex-3248/2008 -87 ze dne 04.07.2016. Právní moc ke dni 08.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 03:05:25. Zápis proveden dne 24.01.2017.**

V-49/2017-606

Pro: **Voborníková Jana, Nábřeží 299, 53303 Dašice** *RČ/IČO:* **826210/4785**

o **Smlouva kupní ze dne 20.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2019 13:49:08. Zápis proveden dne 11.04.2019.**

V-3329/2019-606

Pro: **Voborníková Jana, Nábřeží 299, 53303 Dašice** *RČ/IČO:* **826210/4785**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
204/6	36000	852

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.06.2023 18:40:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

LV 1454 obec a k.ú. Dašice, ze dne 4.4.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 043EX 40/21 pro Mgr. Jiří Král soudní exekutor Exekutorský úřad Ostrava

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574899 Dašice**

Kat.území: **624799 Dašice** List vlastnictví: **1454**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice	**585603/6043**	**1/2**
YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava	**28563131**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 180	**226**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Dašice, č.p. 214, rod.dům, LV 783**

B1 *Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B* - **Bez zápisu**

C *Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů*

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 915.000,- Kč s příslušenstvím dle Úvěrové smlouvy č. 2749/2012/01

- k podílu 1/2

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: St. 180

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2012.**

V-2605/2012-606

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka s příslušenstvím dle úvěrové smlouvy č. 111/09257/11/1/01 v celkové výši 464.000,- Kč

- k podílu 1/2

Oprávnění pro

OREA - INVEST s.r.o., Svojsíkova 1596/2, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 25842480

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: St. 180

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2011.**

V-7828/2011-606

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 06:55:00. Zápis**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2023 18:10:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574899 Dašice
Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1454
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 23.05.2017.

V-5676/2017-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské
pohledávka ve výši 61 160,71 Kč s příslušenstvím, k podílu 1/2
Oprávnění pro
YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: St. 180

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Pardubicích 16 E-14/2020 -15 ze dne 29.10.2020. Právní moc ke dni 09.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 15:36:00. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-14431/2020-606

Pořadí k 19.10.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 194 EX 444/20-15 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2605/2020-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 444/20-16 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2605/2020-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 195 EX 449/20-13 ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:37:06. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2605/2020-602

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: St. 180

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rychnov nad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2023 18:10:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574899 Dašice
Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1454
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Kněžnou 194 EX-444/2020 -17 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 23:39:32. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-2435/2020-606

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2 Ostrava 702 00
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -9 ze dne 03.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 13:10:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-2397/2021-606

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice,
RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: St. 180

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -17 ze dne 07.05.2021. Právní moc ke dni 23.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 13:10:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-2397/2021-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-40/2021 -17 ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 10:55:00. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-3237/2021-606

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 Ex-343/2022 -10 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 09:47:53. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-12691/2022-807

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice,
RČ/IČO: 585603/6043
Parcela: St. 180

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 162 Ex-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574899 Dašice

Kat.území: 624799 Dašice List vlastnictví: 1454

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

Typ vztahu

343/2022 -16 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 12:04:47. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-24819/2022-606

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

čj. 17 C 67/2021-56

k podílu 1/2

Oprávnění pro

YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: St. 180

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Pardubicích 16 E-4/2023 19 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 10:15:30. Zápis proveden dne 03.05.2023.

Z-2277/2023-606

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

čj. 9 C 183/2019-93

k podílu 1/2

Oprávnění pro

YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 28563131

Povinnost k

Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice, RČ/IČO: 585603/6043

Parcela: St. 180

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Pardubicích 16 E-4/2023 19 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 10:15:30. Zápis proveden dne 03.05.2023.

Z-2277/2023-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví Okresní soud v Pardubicích 18 C-56/2009 -36 ze dne 30.04.2009. Právní moc ke dni 15.05.2009.

Z-12562/2009-606

Pro: Čonková Mária, Křičenského 306, 53303 Dašice *RČ/IČO:* 585603/6043

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 06:45:00. Zápis proveden dne 02.04.2019.

V-2860/2019-606

Pro: YUSUFELI s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava *RČ/IČO:* 28563131

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2023 18:10:00*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574899 Dašice**

Kat.území: **624799 Dašice** List vlastnictví: **1454**

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

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

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

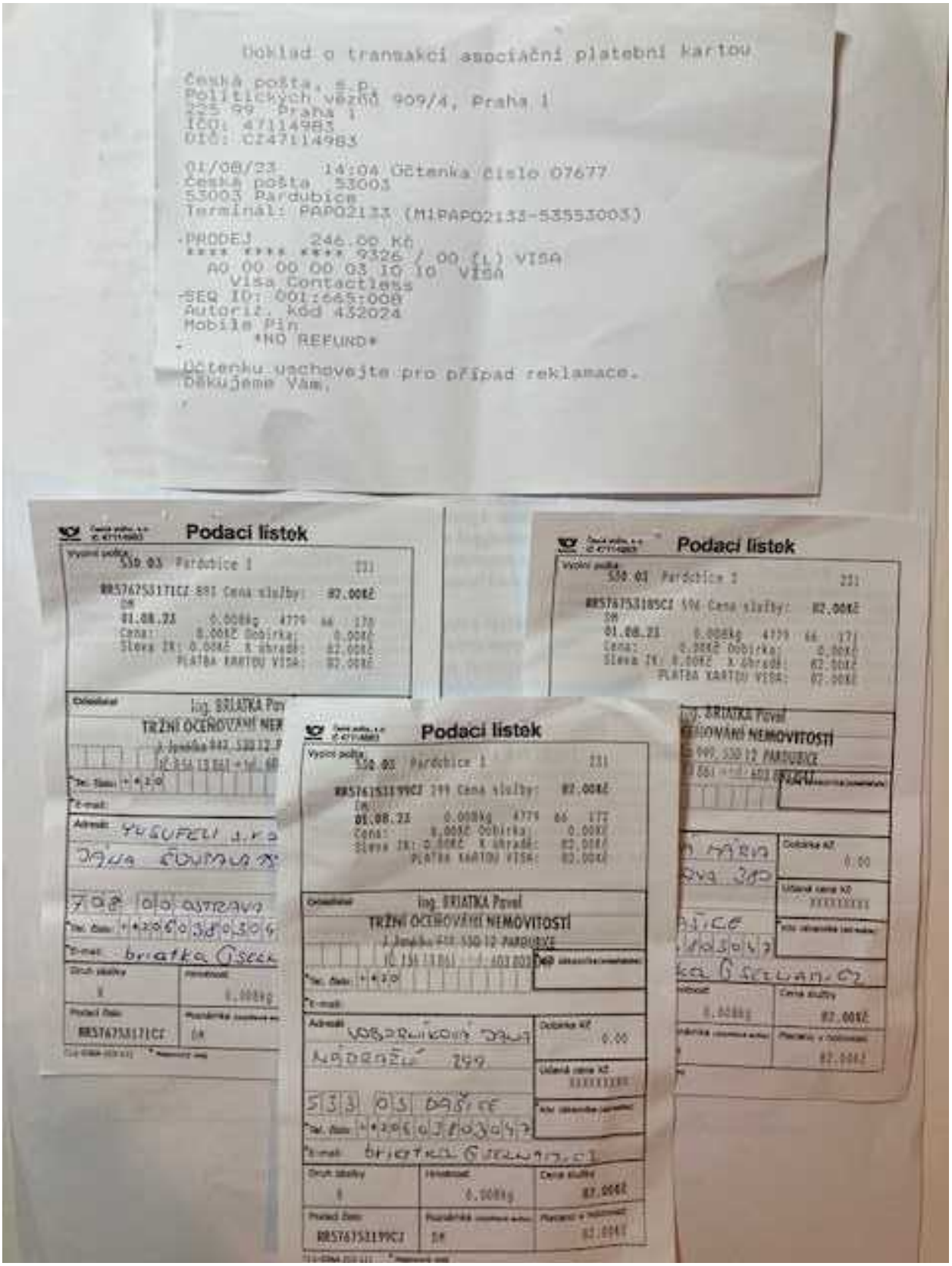
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.06.2023 18:40:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Katastrální mapa - p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada

Ortofotomapa z CUZK p.č. st. 180 a p.č. 204/6 zahrada

Doklad o platbě ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Voborníkovou, paní Čonkovou a firmu YUSUFELI s.r.o



Doklad o transakci asociační platební kartou

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4, Praha 1
225 99 Praha 1
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983

01/08/23 14:04 Účtenka číslo 07677
Česká pošta 53003
53003 Pardubice
Terminál: PAPO2133 (M1PAPO2133-53553003)

PRODEJ 246.00 Kč
**** **** **** 9326 / 00 (L) VISA
A0 00 00 00 03 10 10 VISA
Visa Contactless
SEQ ID: 001:665:008
Autoriz. kód 432024
Mobile Pin
NO REFUND

Účtenku uschovejte pro případ reklamace.
Děkujeme Vám.

Podací lístek
550 03 Pardubice 1 231
RR576753171CZ 891 Cena služby: 87.00Kč
DH
01.08.23 0.000kg 4779 66 172
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 87.00Kč
PLATBA KARTOU VISA: 87.00Kč

Podací lístek
550 03 Pardubice 1 231
RR576753189CZ 596 Cena služby: 87.00Kč
DH
01.08.23 0.000kg 4779 66 172
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 87.00Kč
PLATBA KARTOU VISA: 87.00Kč

Podací lístek
550 03 Pardubice 1 231
RR576753199CZ 299 Cena služby: 87.00Kč
DH
01.08.23 0.000kg 4779 66 172
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 87.00Kč
PLATBA KARTOU VISA: 87.00Kč

Ing. BRIATKA Pavel
TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
550 12 PARDUBICE

Adresát: VOBORNÍKOVÁ DANA
NÁDRAŽÍ 299
533 03 DASICE
Dobírka Kč 0.00
briatka@seznam.cz
Druh zásilky 1 Hmotnost 0.000kg Cena služby 87.00Kč
Poslední číslo RR576753199CZ DH 87.00Kč

Doklad o platbě u České Pošty ze dne 1.8.2023, za podací lístky pro paní Čonkovou - dop. dopis pozvánka na místní šetření

Česká pošta, s.p.
IČ 47114983

Podací lístek

Vyplní pošta:
530 03 Pardubice 3 231

RR576753185CZ 596 Cena služby: 82.00Kč
DH
01.08.23 0.008kg 4779 66 171
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 82.00Kč
PLATBA KARTOU VISA: 82.00Kč

Odesílatel
Ing. BRIATKA Pavel
TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
J. Janáčka 949, 530 12 PARDUBICE
IČ: 156 13 861 tel.: 603 863 147
Kód zákazníka (odesílatele)
*Tel. číslo: +420
*E-mail:

Adresát ČONKOVÁ MÁRIA
DUKSMANNOVA 380
533 03 DAŠICE
*Tel. číslo: +420603863147
*E-mail: briatka@seznam.cz

Dobírka Kč 0.00
Udaná cena Kč XXXXXXXXX
*Kód zákazníka (adresáta)

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.008kg	82.00Kč
Podací číslo	Poznámka (doplňková služba)	Placeno v hotovosti
RR576753185CZ	DH	82.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Kupní sml. ze dne 21.12.2022, pozemek p.č. 1495/29 o výměře 781 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD

CUZK 100020469074

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřeli

Mgr. Tomáš PÁVEL
advokát
Benešova 547 • 530 02 Pardubice
tel.: 466 520 071 • IČ: 662 57 166

Yaqoub Y.A.M
na základě pl
trvale bytem

na straně jedné jako **prodávající**

a

manželé
Ing. Evžen I
MUDr. Dor

na straně druhé jako **kupující**

tuto

Kupní smlouvu

(podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje a příslušným výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost:

- pozemek – ornou půdu, parcelní číslo **1495/29** o výměře 781 m2

nacházející se v k.ú. Dašice, zapsáno na LV č. 1404, vedeném pro obec a katastrální území Dašice, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

II.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě a kupující ji za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě do svého společného jmění manželů nabývají.

III.
Výše, splatnost a způsob zaplacení kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena za nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy činí celkem **2.889.700,- Kč** (slovy: dva miliony osm set osmdesát devět tisíc sedm set korun českých), **2.388.182,-** Kč bez DPH a zákonnou sazby 21% DPH tj. **501.518,-** Kč. Kupující prohlašuje, že mu Hypoteční banka, a. s. (dále jen „úvěrující banka") poskytne za účelem uhrazení části kupní ceny úvěr nejméně ve výši

svých závazků a prohlášení učiněných v čl. IV. odst. 1. a 2., smluvní pokutu ve výši 10% ze sjednané kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná okamžikem odstoupení od smlouvy.

Účastníci prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou neuzavřeli žádná vedlejší ujednání.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne 21.12.2022

Yaqoub Y..
v.z. Ing. Ni

Ing. Evžei

MUDr. Do

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 260215620011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 30.01.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Kupní sml. ze dne 4.6.2023, pozemek p.č. 1543/46 o výměře 824 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. přist. 31.1.2025 ČÚZK - SCD

á pošta Česká pošta, s.p.

CUZK 100020444645

. lříže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřeli

na straně jedné jako prodávající:

Yaqoub Y. A. M.
Adresa trvalého
zastoupení na z
trvale bytem Sta

a

na straně druhé jako kupující:

Ing.
Adre 9, 530 02 Pardubice
narc
r.č.:
čísio

na straně druhé jako kupující

tuto

Kupní smlouvu
(podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje a příslušným výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:

- pozemek – ornou půdu, parcelní číslo **1543/46** o výměře 824 m², orná půda, nacházejícího se v k.ú. Dašice, zapsáno na **LV č. 1404**, vedeném pro obec a katastrální území Dašice, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, který je příslušným územním plánem určen k výstavbě rodinného domu (dále jen „předmětná nemovitost").

II.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (zejména se základovou deskou budoucí stavby) za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě a kupující ji za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě do svého vlastnictví nabývá.

III.
Výše, splatnost a způsob zaplacení kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena za nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy činí celkem **2.376.000,-** Kč (slovy: dvamilionytristasedmdesátsesttisíc korun českých), tj. částku ve výši **2.066.087,-** Kč (slovy: dvamilionyšedesátšesttisícosmdesátsedm korun českých) bez DPH a zákonnou sazbu 15% DPH tj. **309.913,-** Kč (slovy: třistadevěttisícdevětsettřináct korun českých).

IV. odst. 1., smluvní pokutu ve výši 10% ze sjednané kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná okamžikem odstoupení od smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je povinen na vlastní náklad dokončit rozestavěnou základovou desku, jež je součástí předmětné nemovitosti nejpozději do 31.7.2023, a to vlastním nákladem, když náklady na její dokončení a celkové zbudování jsou již zahrnuty ve sjednané kupní ceně dle této smlouvy. V případě, že by byl prodávající v prodlení se zhotovením základové desky o více, než 30 dnů, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu počínaje třicátým prvým dnem prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení, přičemž smluvními pokutami dle této smlouvy nejsou dotčena práva a nároky kupujícího na náhradu škody.
5. Účastníci prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou neuzavřeli žádná vedlejší ujednání.
6. Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Dašicích dne 04.06.2023

Yaqou
zastou
Ing. N

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 53353-0710-0040
Podle ověřovací knihy pošty: 53353 Pardubice 19
Vlastnoručně podepsal:

Datum a místo narození

Adresa pol JBICE I,
NÁBŘEŽÍ ZI
Dru ..totožnosti: Občanský průkaz

: 04.06.2023 .....
Podpis a razítko

Česká pošta, s.p.
-3059-

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
podle ověřovací knihy Městského úřadu Dašice

Ověřovací doložka

MĚSTSKÝ ÚŘAD
DAŠICE

*Nehodící se škrtněte

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 260328027011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 31.01.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Kupní sml. ze dne 13.3.2023, pozemek p.č. 1539/45 o výměře 821 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 30.1.2025 ČÚZK - SCD

CUZK 100020447528

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřeli

Yaqou
trvale
na zák
trvale

na straně jedné jako **prodávající**

a

na straně druhé jako **kupující**

tuto

Kupní smlouvu

(podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje a příslušným výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:

- pozemek – ornou půdu, parcelní číslo 1539/45, o výměře 821 m^2

nacházející se v k.ú. Dašice, zapsáno na LV č. 1404, vedeném pro obec a katastrální území Dašice, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

II.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě a kupující ji za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě do svého podílového spoluvlastnictví nabývají, a to tak, že každý z nich nabývá do svého vlastnictví spoluvlastnický podíl ve výši ideální ½ na převáděné nemovitosti.

III.
Výše, splatnost a způsob zaplacení kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena za nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy činí celkem **3.284.000,- Kč** (slovy: třimilionydvěstěosmdesátčtyřitisíc korun českých), tj. částku ve výši 2.714.050,- Kč bez DPH a zákonnou sazbu 21% DPH tj. 569.950,- Kč. Kupující prohlašují, že jim Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. poskytne za účelem uhrazení kupní ceny úvěr ve výši 3.284.000,- Kč (slovy: třimilionydvěstěosmdesátčtyřitisíc korun českých).

plnění a to do 7 pracovních dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým převod vlastnického práva dle této smlouvy zamítne.

2. Účastníci tímto z[illegible] a, se sídlem Pardubice, Smilova [illegible] ání ná[illegible] tru nemovitostí u Katastrálního [illegible] Pardub[illegible] dat návrh na vklad vlastnického [illegible] atastr[illegible] té, co mu bude řádně složena částka dle čl. III. [illegible] y.

3. [illegible] imto u[illegible] e sídlem v Pardubicích, Smilova [illegible] dčení Č[illegible] u moc, aby je zastupoval v řízení [illegible] í vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Mgr. Tomáš Pavel je oprávněn ke všem úkonům vůči příslušnému katastrálnímu úřadu. Je zejména oprávněn sepsat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tento podat příslušnému katastrálnímu pracovišti, přijímat veškeré písemnosti a činit v tomto řízení veškeré další úkony tak, jak by je jinak byli oprávněni činit účastníci této smlouvy.

VII.
Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno je určeno pro poskytovatel úvěru a jedno je určeno pro potřeby advokátní kanceláře.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by kupující řádně a včas nezaplatili kupní cenu a s její úhradou byli v prodlení o více než 15 dnů, jsou kupující povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% ze sjednané kupní ceny a prodávající je vedle toho oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se prohlášení prodávajícího ohledně neexistence právních vad, tak jak je učiněno v čl. IV. odst. 1. této smlouvy, ukázalo nepravdivým a prodávající by ani do 60-ti dnů od okamžiku kdy k tomu bude kupujícími vyzván, právní vady neodstranil, nebo, že by prodávající k výzvě kupujících odmítl uzavřít příslušnou zástavní smlouvu se Stavební spořitelnou České spořitelny a.s., jsou kupující oprávněni od této smlouvy odstoupit a prodávající se zavazuje zaplatit kupujícím za porušení svých závazků a prohlášení učiněných v čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná okamžikem odstoupení od smlouvy.

Účastníci prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou neuzavřeli žádná vedlejší ujednání.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne 13.3.2023

Yaqoub
v.z. Ing.

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 260213636011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 30.01.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Kupní sml. ze dne 25.4.2023, pozemek p.č. 1539/38 o výměře 711 m2, k.ú. Dašice, část, výstup vyhot. dálk. příst. 31.1.2025 ČÚZK - SCD

CUZK 100020448120

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřeli

a

manželé

tuto

Kupní smlouvu

(podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje a příslušným výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:

- pozemek – ornou půdu, parcelní číslo 1539/38, o výměře 711 m2

nacházející se v k.ú. Dašice, zapsáno na edeném pro obec a katastrální území Dašice, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

II.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu a podmínek specifikovaných této smlouvě a kupující ji za kupní cenu a podmínek specifikovaných v této smlouvě do svého společného jmění manželů nabývají.

III.
Výše, splatnost a způsob zaplacení kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena za nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy činí **2.544.000,- Kč (slovy:** dvamilionypětsetčtyřicetčtyřitisíc korun českých), tj. částku ve výši 2.102.479,- Kč bez DPH a zákonnou sazbu 21% DPH tj. 441.521,- Kč.
   Kupující prohlašují, že jim Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. poskytne za účelem uhrazení části kupní ceny úvěr nejméně ve výši **1.000.000,-** Kč (slovy: jedenmilion korun českých)

1.1. Část kupní ceny ve výši **1.544.000,-** Kč (slovy: jedenmilionpětsetčtyřicetčtyřitisíc korun českých) uhradí kupující v den podpisu této kupní smlouvy na účet prodávajícího

1.2. edenmilion korun českých) uhradí kupující prostřednictvím Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. a to do 7 pracovních

splatná okamžikem odstoupení od smlouvy.

Účastníci prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou neuzavřeli žádná vedlejší ujednání.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Dašicích dne 25.4.2023

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 17004-0363-0391
Podle ověř.knihy pošty: Praha 74

Dru žnosti: Občanský průkaz

Pra
Han

Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.
-2580-

Ověřovací doložka pro : 54102-0034-0199
Podle ověřovací knihy
Vlastnoručně podepsal:

Datum a místo narození ZLÍN,CZ

Adresa pobytu: PRAHA, HOLEŠOVICE,
CZ
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti:

23

Podpis, úřední razítko

pošta, s.p.
-983-

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 260328963011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 31.01.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Údaje o dosažených cenách 4 prodaných pozemků v roce 2023 v k.ú. Dašice - nemovitostí dle řízení, vyhotovené Kat. úřadem pro Pardubický kraj, Kat. pracoviště Pardubice - 606

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **606 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice**

Řízení **V-437/2023-606**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.889.700,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2023 08:25:42. Zápis proveden dne 03.02.2023. **V-437/2023-606**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1495/29, LV 1771 k.ú. Dašice**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **606 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice**

Řízení **V-4212/2023-606**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.102.479,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023 12:33:33. Zápis proveden dne 23.05.2023. **V-4212/2023-606**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1539/38, LV 1777 k.ú. Dašice**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **606 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice**

Řízení **V-5550/2023-606**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.066.087,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 15:05:33. Zápis proveden dne 28.06.2023. **V-5550/2023-606**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1543/46, LV 1864 k.ú. Dašice**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **606 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice**

Řízení **V-3487/2023-606**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.284.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 08:11:14. Zápis proveden dne 03.05.2023. **V-3487/2023-606**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1539/45, LV 1774 k.ú. Dašice**