

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 746-35/2020

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt		
Název nemovité věci:	Jednotka 105/3 byt v bytovém domě čp. 105 na pozemku p.č. st. 162, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 105 a na pozemcích p.č. st. 162 a p.č. 512/5, to vše v k.ú. Horka u Chrudimi obce Horka.		
Bytová jednotka číslo:	105/3	v bytovém domě č.p.:	105
Na pozemku parc. č.:	St. 162	s pozemky:	St. 162, 512/5
včetně spoluvlastnického podílu:	709 / 4 313 na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Horka u Chrudimi	LV č.:	556, 539, 561
Kraj:	Pardubický	Okres:	Chrudim
Obec:	Horka	Část obce:	Horka
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 53851



Vlastník jednotky:	Vít Dostál, Vlčnovská 610, 53701 Chrudim, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Ivana Malinová, Horka 105, 53851 Horka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Vít Dostál, Vlčnovská 610, 53701 Chrudim, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Ivana Malinová, Horka 105, 53851 Horka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339
----------------	--	---------------------------------

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339
Telefon:	735038308	
e-mail:	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA	1 150 000,- Kč
OBVYKLÁ CENA id.1/2	500 000,- Kč

Datum místního šetření: 4.2.2020 Stav ke dni : 4.2.2020
Počet stran: 20 stran včetně příloh

V Pardubicích dne 19.2.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti paní Ivany Malinové a mělo standardní průběh.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Horka, Horka	Počet obyvatel: 390
KÚ: Horka u Chrudimi	Ulice:	Číslo popisné: 105

Bytová jednotka	stávající stav	
Dispozice jednotky:	2+kk	
Podlaží:	1. NP	
Orientace:	JZ	
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn	
Podlahová plocha:	98,56 m ²	
Započitatelná plocha:	80,37 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	50	50
Opotřebení celkové:	40,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:	dobře udržovaná	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input checked="" type="checkbox"/> celková 2010	<input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení	<input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 2
Počet bytových / nebytových jednotek	6 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 162, 512/5
Celková výměra pozemku:	1 654 m ²
Energetický průkaz stavby:	
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba
Prodejnost nemovité věci:	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Pojištění proti povodni:	není nutné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Horka jsou obec s cca 390 obyvateli, která se nachází v centrální části okresu Chrudim, cca 15 km jihozápadně od okresního města a cca 2 km od města Chrast.

Občanská vybavenost v obci je minimální (OÚ, MŠ, obchod, restaurace, hřiště). V obci se nachází veřejný rozvod elektřiny, vody a zemního plynu. V místě je železniční i autobusová zastávka, obcí prochází silnice II. a nižších tříd.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o bytový dům s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími, se sedlovou střechou s valbami. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou ze zdiva tl. 40 cm, krov dřevěný vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, fasáda břizolitová, schody teracové, bleskosvod, rozvod zemního plynu.

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP napravo od schodiště. Sestává z předsíně, kuchyně, dvou pokojů, koupelny, WC, a balkonu. K bytu dále náleží dva sklepy umístěné v 1. PP. Příčky jsou zděné, vnitřní omítky stropů a stěn štukové tenkovrstvé, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy jsou vlýskové a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, ocelové radiátory s vlastním plynovým kotlem - podle sdělení objednatele rozvody topení v zimním období popraskaly a topení je nefunkční, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, rozvody vnitřní kanalizace, vybavení kuchyně tvoří elektrický sporák s digestoří a kuchyňská linka, hygienické vybavení sestává z vany, umývadla a samostatného WC, TUV z el. bojleru, zděné bytové jádro.

Dům je užíván od roku 1970. V letech 2008 až 2010 byla provedena celková rekonstrukce bytu, současný zhoršený stav je způsobený výše zmíněnou poruchou topení.

Dům je v původním udržovaném stavu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2

Počet bytových/nebytových jednotek: 6 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 809/1

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část. obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
809/1	ostatní plocha - silnice	Pardubický kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: <input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s. a započetí výkonu zástavního práva, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 556 pro k.ú. Horka u Chrudimi.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0531 Chrudim	
Obec:	571466 Horka	Katastrální území:	641987 Horka u Chrudimi	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO RČ: 800510/3128	Vít Dostál	Vlčnovská 610, 53701 Chrudim		1 / 2
FO RČ: 705422/3132	Ivana Malinová	Horka 105, 53851 Horka		1 / 2
Stavby na LV 539				stavba je součástí pozemku
část obce Horka	Bytový dům	č.p. 105	na pozemku p.č. St. 162	NE
Jednotky na LV 556				
	Číslo jednotky: 105/3	Spoluvlastnický podíl: 709 / 4 313	Byt	
Pozemky na LV 561				
St. 162	Stavební parcela	Parcela KN	254 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
512/5	Pozemková parcela	Parcela KN	1 400 m ²	ostatní plocha

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	4,69 m ²	1,00	4,69 m ²
kuchyň	byt	5,27 m ²	1,00	5,27 m ²
spíž	byt	1,37 m ²	1,00	1,37 m ²
pokoj	byt	28,13 m ²	1,00	28,13 m ²
pokoj	byt	18,63 m ²	1,00	18,63 m ²
koupelna	byt	3,20 m ²	1,00	3,20 m ²
WC	byt	0,88 m ²	1,00	0,88 m ²
balkon	byt	3,91 m ²	0,50	1,96 m ²
sklep	byt	22,85 m ²	0,50	11,42 m ²
sklep	byt	9,63 m ²	0,50	4,82 m ²
Celková podlahová plocha		98,56 m²		80,37 m²

Podlahová plocha	[m ²]	99
Započítatelná plocha	[m ²]	80,37
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Rozestavenost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 009 276
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 205 566

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Kromě pozemku pod stavbou patří k bytovému domu i pozemek okolo domu. Pozemek je mírně svažité a je napojen na veškeré sítě obce (elektřina, voda, zemní plyn). Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 162	254	709 / 4 313
ostatní plocha	512/5	1 400	709 / 4 313
Celková výměra pozemků:		1 654	

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt Skuteč							Skuteč, Havlíčkova

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Byt 2+1 ve Skutči. Byt je v 1.NP zděného domu. Dispozičně řešen : vstupní chodba, koupelna s vanou, samostatné WC, dva samostatné pokoje, kuchyň. Plastová okna. Vlastní plynový kotel na topení, ohřev vody elektrickým bojlerem. K bytu náleží dva sklepy.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší snáze prodejny - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - pouze pod stavbou - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,85; Velikost objektu - menší snáze prodejny 0,85; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - pouze pod stavbou 1,1;

zděný bytový dům	56,00	1.NP/3	2+1	1 195 000	21 339	0,79	16 858
------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------



Byt Rosice

Byt o velikosti 4+1. Byt je po částečné rekonstrukci - podlahy a plastová okna a prochází v současné době dalšími rekonstrukčními pracemi - je připraveno pro výměnu rozvodů vody, elektřiny, odpadů a topení. Na chodbě se nachází společná komora pro 2 byty. Velkou výhodou je zatravněná zahrada k využívání k bytům nacházejícím se v domě. V obci velmi dobrá občanská vybavenost.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - stavebně není zcela dokončen - koeficient 1,15;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Provedení a vybavení - stavebně není zcela dokončen 1,15;

zděný bytový dům	92,00	2.NP/2	4+1	1 300 000	14 130	0,93	13 141
------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Rosice, okres Chrudim



Byt Hrochův Týnec

Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 76 m² s dispozicí 3+1 s balkónem a vlastní garáží v klidné části města Hrochův Týnec.

Byt je umístěn v 1. NP cihlového domu a jeho dispozice je následující: vstupní předsiň, 2x samostatný pokoj, koupelna, samostatné WC, obývací pokoj se vstupem na balkón a kuchyň. Bytový dům pochází ze 70-tých let minulého století, byt je v původním udržovaném stavu s novou kuchyňskou linkou a novým plynovým kotlem. K bytu také náleží 2 sklepy a vlastní garáž.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení, garáž - koeficient 0,95; Vliv pozemku - pouze pod stavbou - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení, garáž 0,95; Vliv pozemku - pouze pod stavbou 1,1;

zděný bytový dům	79,00	1.NP	3+1	1 790 000	22 658	0,85	19 259
------------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Hrochův Týnec, Sídliště



Byt Rohozná

Trhová Kamenice - Rohozná, okres Chrudim

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Byt 3+kk ve 2.NP zděného bytového domu na okraji Rohozné, která je místní částí Trhové Kamenice.

Ze vstupní chodby je vstup do koupelny, WC a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Obývací pokoj je průchozí do dvou prostorných ložnic. K bytu náleží dva sklepy, podíl na společné půdě a pozemku u domu. Dojezd do Trhové Kamenice 2 km.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,9; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení 1,05;

zděný bytový dům	69,00	2.NP/2	3+kk	920 000	13 333	0,99	13 200
------------------	-------	--------	------	---------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	23,34 %	Variační koeficient po úpravách:	16,57 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Započitatelná plocha:	80,37 m ²		
Minimální jednotková cena:	13 141 Kč/m ²	Minimální cena:	1 056 142 Kč
Průměrná jednotková cena:	15 615 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 254 978 Kč
Maximální jednotková cena:	19 259 Kč/m ²	Maximální cena:	1 547 846 Kč
Stanovená jednotková cena:	15 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 253 772 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji obce s minimální občanskou vybaveností, avšak s dobrou dosažitelností větších sídel. V místě jsou základní inženýrské sítě.

Bytový dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, byt je po rozsáhlé rekonstrukci. K bytovému domu náleží vlastní pozemek. Výrazně negativně bude obvyklou cenu bytu ovlivňovat skutečnost, že vlivem počasí a nevyužívání bytu v zimním období popraskaly rozvody ústředního topení, které byly navíc umístěny ve zdi (nebyly vedeny po povrchu). Náklady na opravu předpokládám cca 50 000,- Kč, avšak dopad na obvyklou cenu bude vyšší (předpokládám 100 000,- Kč).

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2. Nákup spoluvlastnického podílu bývá většinou spekulativní a jeho cena bývá výrazně nižší, než je jeho matematické vyjádření a to až o 40 %. S ohledem na velikost podílu v našem případě předpokládám však omezení výrazně nižší.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti:

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 253 772 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	1 205 566 Kč
Obvyklá cena	1 150 000 Kč

Slovy: jedenmilionstopadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.2.2019

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 746-35/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 556 ze dne 16.1.2020.	3
Kopie katastrální mapy.	0
Fotodokumentace nemovité věci.	2
mapa oblasti	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571466 Horka

Kat.území: 641987 Horka u Chrudimi

List vlastnictví: 556

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dostál Vít, Vlčnovská 610, Chrudim II, 53701 Chrudim		1/2
Malinová Ivana, č.p. 105, 53851 Horka		1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
105/3	byt		byt.z.	709/4313
Vymezeno v:				
Budova	Horka, č.p. 105, byt.dům, LV 539 na parcele St. 162, LV 561			
Parcela	512/5	ostatní plocha	jiná plocha	1400m2

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 z úvěru č. 0319582129 ve výši 600.000,- Kč a pro budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2034 do celkové výše 600.000,- Kč (stejně i k spoluvlastnickému podílu 709/8626 p.p.č. 512/5)

spoluvlastnický podíl:1/2

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Malinová Ivana, č.p. 105, 53851 Horka, RČ/IČO:

Jednotka: 105/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2008.

V-4754/2008-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
spoluvlastnický podíl:1/2

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 07:40:41. Zápis proveden dne 21.10.2019; uloženo na prac. Chrudim

Z-5905/2019-603

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Funkční celek s vlastnictvím jednotky

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 14:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571466 Horka

Kat.území: 641987 Horka u Chrudimi

List vlastnictví: 556

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Jednotka: 105/3

Povinnost k

Parcela: St. 162

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 04.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2008.
V-83/2008-603
Pro: Malinová Ivana, č.p. 105, 53851 Horka RČ/IČO:
- o Smlouva darovací (dle § 21 odst. 7 zákona č. 72/1994 Sb.) ze dne 05.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.05.2008.
V-2670/2008-603
Pro: Malinová Ivana, č.p. 105, 53851 Horka RČ/IČO:
- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 06.06.2008.
Z-9044/2008-603
Pro: Malinová Ivana, č.p. 105, 53851 Horka RČ/IČO:
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 085 EX-3670/2016 -129 (22 EXE 541/2016-13) ze dne 07.02.2017. Právní moc ke dni 28.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 18:49:28. Zápis proveden dne 07.06.2017.
V-3849/2017-603
Pro: Dostál Vít, Vlčnovská 610, Chrudim II, 53701 Chrudim RČ/IČO:
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 085 EX-3670/2016 -153 (22 EXE 541/2016-13) ze dne 04.04.2017. Právní moc ke dni 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 18:49:28. Zápis proveden dne 07.06.2017.
V-3849/2017-603
Pro: Dostál Vít, Vlčnovská 610, Chrudim II, 53701 Chrudim RČ/IČO:

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 14:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571466 Horka

Kat.území: 641987 Horka u Chrudimi

List vlastnictví: 556

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 16.01.2020 15:13:46

Řízení PÚ:

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 3

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

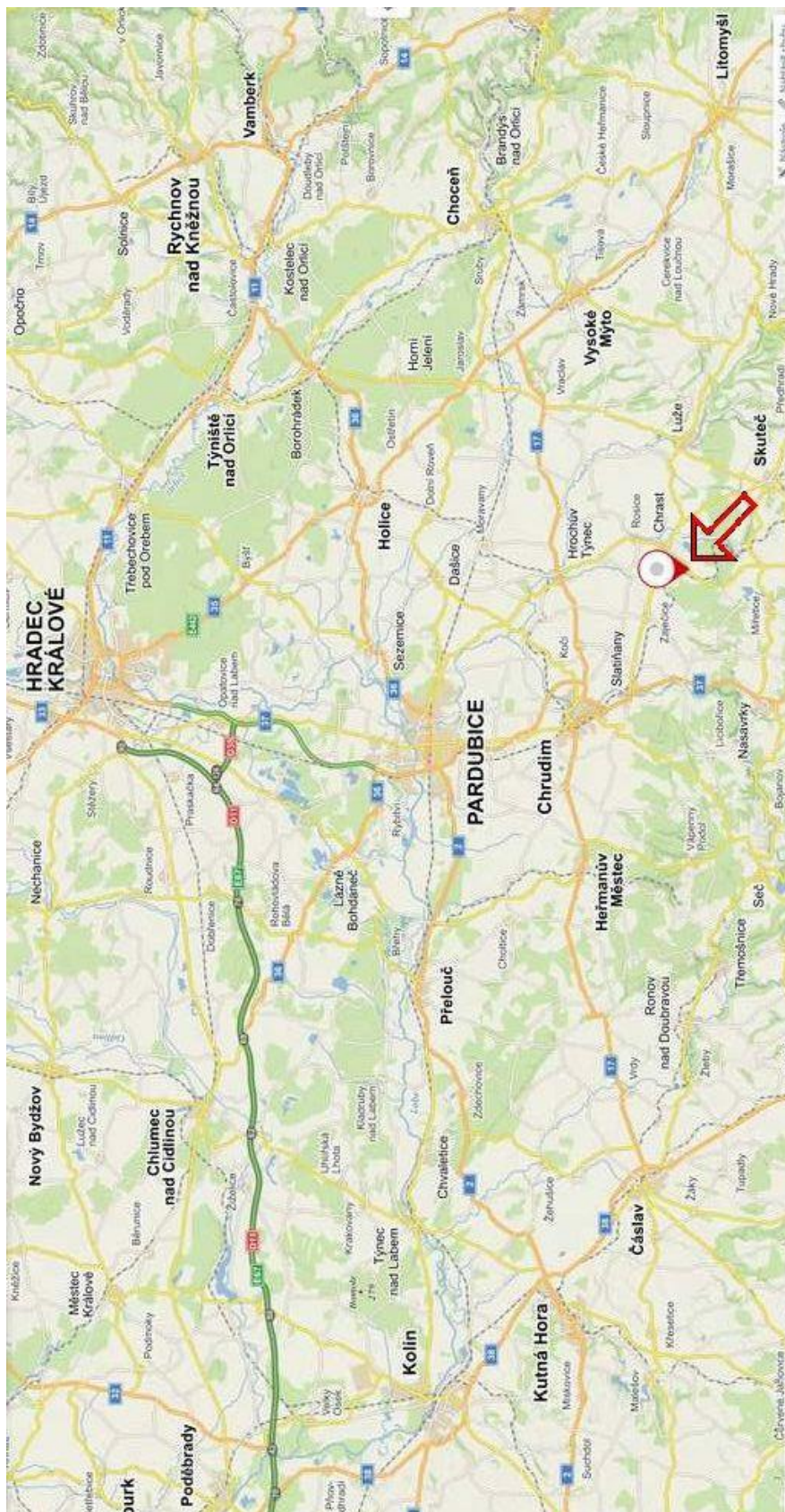
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz
