

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2885/21/19

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Dlouhá Třebová, k.ú. Dlouhá Třebová
Adresa:	Dlouhá Třebová 35, 561 17 Dlouhá Třebová

Vlastnické údaje:	Petr Jansa
Adresa:	č. p. 186, 517 55 Rybná nad Zdobnicí

OBJEDNAVATEL:	72907428, JUDr. Leoš Materna insolvenční správce
Adresa:	Svatopluka Čecha 268, 50601 Jičín

ZHOTOVITEL :	Stanislav Kerhart
Adresa:	Ohaveč 18, 506 01 Jičín
	IČ: 43516963 telefon: 736 259 228 e-mail: stanislav.kerhart@email.cz
	DIČ: CZ530318282 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	2 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 3.12.2019 Datum místního šetření: 3.12.2019
Za přítomnosti: pana Petra Jansy (r.1990)
Počet stran: 25 stran Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 2

V Ohavči, dne 14.12.2019

Stanislav Kerhart

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny pozemku st.parc.č. 204 se stavbou č.p. 35 a poz.parc.č. 1299/1 vše na LV č. 668 pro k.ú. Dlouhá Třebová, obec Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření t.j. 3.12.2019.

Základní pojmy a metody ocenění

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, nebo jsou nabízeny, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 668 pro k.ú. Dlouhá Třebová, obec Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí

Kopie katastrální mapy

Zjištění na místě samém dne 3.12.2019 v době od 11,05 do 12,10 hod.

Sdělení majitele nemovitosti pana Petra Jansy

Sdělení insolvenčního správce JUDr. Leoše Materny

Vlastní databáze

Nabídky nemovitostí v místě oceňované nemovitosti

Údaje Pojišťovny Kooperativa - povodňové riziko

Místopis

Obec Dlouhá Třebová leží v podhůří Orlických hor v průměrné nadmořské výšce 350 m, na východě Čech nedaleko historické zemské hranice s Moravou. Žije v ní přibližně 1.300 obyvatel. Nachází se v širokém údolí Svitavské pahorkatiny s vodním tokem Třebovka. Od okresního města Ústí nad Orlicí je vzdálen cca 1,8 km, od České Třebové zhruba 3 km. V místě je mateřská a základní škola, několik sportovních zařízení, obecní úřad, obecní knihovna, prodejna potravin, hostinec a poštovní úřad.

Střední školy, živnostenský úřad, matrika, finanční úřad, úřad práce, katastrální úřad, soud, OSSZ a hygienická stanice jsou v Ústí nad Orlicí.

Oceňovaná nemovitost se nachází nedaleko středu obce asi 100 m jihovýchodně od budovy poštovního úřadu a prodejny potravin, ve vzdálenosti cca 500 m od základní a mateřské školy a asi 100 m od autobusové zastávky „Dlouhá Třebová - nákupní středisko“. Vlaková stanice je ve vzdálenosti cca 950 jižním směrem.

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

Přístup přes pozemky:

1619 Obec Dlouhá Třebová, Ústecká 235, 56117 Dlouhá Třebová (ostatní plocha - ostatní komunikace)

Celkový popis

Oceňovaný objekt č.p. 35 postavený, podle sdělení pana Petra Jansy, v roce 1968 je samostatně stojící dům na pozemku st.parc.č. 204 s poz.parc.č. 1299/1 ve funkčním celku. Nemovitost je přístupná ze zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Dlouhá Třebová. Dům je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a podkroví upravené k bydlení. Základy jsou betonové. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm. Stropy jsou nad I.PP železobetonové, nad I.NP jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová s polovalbami s krytinou z asfaltového šindele. Vytápění je lokální křbovými kamny bez výměníku a elektrickými infračervenými tělesy, ohřev vody je bojlerem. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, v podkroví jsou střešní okna, dveře jsou dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště do podkroví je teracové. V domě, který je v katastru nemovitostí veden v souladu se skutečností jako rodinný dům, je jedna bytová jednotka 4+1 s terasou nad zádveřím. Pozemek je rovinný, je připojen k elektrorozvodné síti, má přípojku vody z veřejného vodovodu, splaškové vody jsou svedeny do veřejné kanalizace, přípojka zemního plynu není. K domu patří garáž s dílnou na severní straně st.parc.č. 204. Stavebně technický stav je dobrý. **Riziko záplav je na st.4.**

Dům č.p.35 byl postaven asi v roce 1968. Poslední stavební úpravy objektu byly provedena v roce 2000 (koupelna), v roce 2009 (výměna střešní krytiny a výměna oken) a v roce 2012 (kuchyně).

Dům není pronajímán, ke dni místního šetření sloužil (podle sdělení pana Petra Jansy) k trvalému bydlení rodičů majitele oceňované nemovitosti.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Podle sdělení pana Petra Jansy, došlo při povodni v roce 1997 k zaplavení sklepa domu.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: viz LV č. 668 v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Podle sdělení pana Petra Jansy slouží předmětná nemovitost k trvalému bydlení jeho rodičů.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozpětí 500 - 600 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 204	160	550,00		88 000
zahrada	1299/1	2 217	350,00		775 950
Celková výměra pozemků		2 377	Hodnota pozemků celkem		863 950

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž s dílnou st.parc.č. 204	přízemní nepodsklepená stavba zděné konstrukce 115,00 m ³	2 000 Kč/m ³	230 000 Kč	0 %	230 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					230 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Dům č.p. 35

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
sklep	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	sklep	19,03 m ²	0,50	9,52 m ²
				9,52 m²
I.NP	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	zádveří	3,41 m ²	1,00	3,41 m ²
	chodba + schodiště	16,43 m ²	1,00	16,43 m ²
	kuchyně	16,08 m ²	1,00	16,08 m ²
	spíž	3,93 m ²	1,00	3,93 m ²
	obývací pokoj	21,05 m ²	1,00	21,05 m ²
	ložnice	15,81 m ²	1,00	15,81 m ²
	koupelna	6,01 m ²	1,00	6,01 m ²
	WC	1,26 m ²	1,00	1,26 m ²
				83,98 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj v mezizpatře	10,44 m ²	1,00	10,44 m ²
chodba	5,15 m ²	1,00	5,15 m ²
pokoj	15,53 m ²	1,00	15,53 m ²
terasa	12,76 m ²	0,50	6,38 m ²

37,50 m²131,00 m²**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklep		12,03	1,95 m
I.NP	11,00*9,25+2,27*4,76 =	112,56	2,86 m
podkroví	11,00*9,25 =	101,75	2,60 m
		226,34 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	sklep	(12,03)*(1,95) =	23,46
NP	I.NP	(11,00*9,25)*3,95+(2,27*4,76)*(2,86) =	432,82
Z	podkroví a zastřešení	(11,00*9,25)*(3,00*1/2) =	152,63
Obestavěný prostor - celkem:			608,90 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové a železobetonové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	živičná
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	pískovcová podezdívka
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	teracové
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha + PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	do veřejné kanalizace
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC

25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	113
Užitná plocha (UP)	[m ²]	131
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	608,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 044 494
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	51,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 491 802

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	131,00 m ²
Obestavěný prostor:	608,90 m ³
Zastavěná plocha:	112,56 m ²
Plocha pozemku:	2 377,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 132 m2, pozemek 804 m2	
Lokalita:	Niva, Dlouhá Třebová	
Popis:	Rodinný dům 4+1/garáž, terasa, 132 m ² , výhled, zahrada 661 m ² , Dlouhá Třebová – ul. Niva, který se nachází v obci Dlouhá Třebová – ul. Niva. Dispozice: I. NP.: zádveří, kuchyň, 2x pokoj, koupelna, WC, garáž, II. NP.: 2x pokoj a půdní prostor. Topení je kotlem na tuhá paliva, radiátory nové – Korado, plyn není přiveden, voda z obecního řádu. Střešní krytina: azbestová šablona. Okna jsou původní dřevěná. Dům je celý podsklepený cca 132 m ² . Dům se nachází v místě s dobrou dostupností do České Třebové /2km/ a Ústí nad Orlicí 7km. Občanská vybavenost: Tesco, Lidl, Kaufland cca 5 min autem. Dům je k dispozici za 7 dní po podpisu kupní smlouvy. Cena je včetně provize a služeb. Energetická třída: G, průkaz není vyhotoven.	
Pozemek:	804,00 m ²	
Užitná plocha:	181,30 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95
K2 Velikosti objektu - větší výměra podlahové plochy		1,03
K3 Poloha - nižší riziko povodní		0,95
K4 Provedení a vybavení - +ústřední topení		0,97
K5 Celkový stav - původní okna, původní střešní krytina		1,06
K6 Vliv pozemku - menší výměra		1,04



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší výměra podlahové plochy; Poloha - nižší riziko povodní; Provedení a vybavení - +ústřední topení; Celkový stav - původní okna, původní střešní krytina; Vliv pozemku - menší výměra;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 200 000	181,30	17 650	0,99	17 474

Název:	Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 443 m²			
Lokalita:	Čs. armády, Ústí nad Orlicí			
Popis:	Rodinný dům 5+1 s garáží a menší zahradou, který je umístěn nedaleko centra města Ústí nad Orlicí. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům – prvorepublikovou vilu, která byla postavena v roce 1930 a je určena ihned k bydlení, nebo pro podnikavé k rekonstrukci, dle vlastních potřeb a představ. Dispozice: v suterénu je garáž a dílna, ve zvýšeném přízemí je hlavní vchod do verandy, dále vstupní chodba, bytová jednotka 2+1, komora, koupelna a WC. Z obývacího pokoje lze vstoupit přímo na zahradu, kde je možno postavit pergolu s posezením. Do prvního patra se vystupuje přes původní masivní dřevěné schodiště. V patře jsou 3 obytné ložnice, výstup na balkon a půdní prostor vhodný k půdní vestavbě. Celková obytná plocha je 140 m ² . Topení je lokální akumulací a v kuchyni jsou ještě krbová kamna, (HUP je na hranici pozemku), voda je městská, odpad do kanalizace. Elektrika 230/400 V. Celková výměra pozemku je 443 m ² , z toho zastavěná 120 m ² a zahrada 323 m ² . Původní stavebně technická dokumentace je kompletně k dispozici a vzhledem k lokalitě je na dům navíc zpracován statický kladný posudek. PENB – energetická třída G.			
Pozemek:	443,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
K2 Velikosti objektu - srovnatelná		1,00		
K3 Poloha - menší vzdálenost do centra Ústí n.O.; nižší riziko povodní		0,92		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná		1,00		
K5 Celkový stav - horší údržba, vyšší opotřebení		1,12		
K6 Vliv pozemku - menší výměra		1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - menší vzdálenost do centra Ústí n.O.; nižší riziko povodní; Provedení a vybavení - srovnatelná; Celkový stav - horší údržba, vyšší opotřebení; Vliv pozemku - menší výměra;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 140 000	140,00	15 286	1,03	15 745



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 1 784 m²			
Lokalita:	Hrádek, okres Ústí nad Orlicí			
Popis:	Prodej rodinného domu v obci Hrádek 6 km od Ústí nad Orlicí (trasa Ústí nad Orlicí Chocẽ). Dům je vhodný k rodinnému bydlení nebo rekreačním účelům. Klidné a slunné místo s velkou zahradou. Jde o podsklepený rodinný dům, přízemí zahrnuje			

prostornou chodbu se schodištěm a vstupem do suterénu, koupelnu s chemickým WC, spíž, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. V druhém nadzemní podlaží (podkroví) jsou dva pokoje a půda s možností další vestavby. V suterénu je malá dílna, uhelna a kotelna. Topení ústřední na tuhá paliva. Na velké zahradě s ovocnými stromy stojí samostatná garáž.

Pozemek: 1 784,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - větší výměra užitné plochy	1,02
K3 Poloha - mimo záplavové území; větší vzdálenost do centra Ústí n.O., nízká úroveň občanské vybavenosti	1,10
K4 Provedení a vybavení - ústřední topení	0,98
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - není veřejná kanalizace	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší výměra užitné plochy; Poloha - mimo záplavové území; větší vzdálenost do centra Ústí n.O., nízká úroveň občanské vybavenosti; Provedení a vybavení - ústřední topení; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - není veřejná kanalizace;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 080 000	150,00	13 867	1,10	15 254

Název: Prodej rodinného domu 236 m², pozemek 517 m²

Lokalita: Řetová, okres Ústí nad Orlicí

Popis: K prodeji prvorepubliková vila, která byla architektonicky velmi zdařile vystavěna ateliérem Rössler a Kudlík. Do domu vstupujeme prosklenou verandou a dále do chodby, která má zachovanou nádhernou původní dlažbu. Prosklenou přepážkou vstupujeme do kuchyně a dále z ní do jídelny, obývacího pokoje a ložnice. V přízemí je rovněž samostatné WC, koupelna, technická místnost a spíž. Zadním vchodem z chodby můžeme vyjít do zahrady, kde je k dispozici průchozí dílna a zahradní domek. Z chodby vede do prvního patra původní schodiště s kovovým zábradlím a na podestě se nachází samostatná místnost a jeden pokoj. V prvním patře pak kuchyně, obývací, ložnice, WC, koupelna, spíž a zimní zahrada. Téměř všechny pokoje mají okna na dvě světové strany. Dům je možno chápat jako rozlehlý 7+1 nebo jako dva samostatné byty 3+1. Každé patro je o velikosti 118 m². Komplet celý dům je podsklepen. O dům je celé roky vzorně pečováno, je v nejlepší možné kondici a rekonstrukce není nutná. Byla provedena vodorovná izolace a podřezaný celý dům. Dům je situován u silnice, v samém centru obce, což dává možnost příjezdu přímo k domu i v zimních měsících, kdy je celá příroda pokryta vrstvou sněhu. Dojezdové vzdálenosti jsou velmi příznivé, např. Ústí nad Orlicí 7 km, Č. Třebová 8 km, Litomyšl 11 km, Svitavy 29 km, Brno 96 km, Hradec Králové 65 km, Pardubice 63 km, Olomouc 93 km. Dům má zcela neopakovatelnou, úžasnou atmosféru starých dobrých časů a našťastí bylo zachováno mnoho původních prvků vybavení, jako například kompletní kování a kliky na všech dveřích v domě. Po nezbytných úpravách je možno vilu začít používat

Pozemek: 517,00 m²

Užitná plocha: 201,25 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,10
K3 Poloha - větší vzdálenost do centra, nižší úroveň občanské vybavenosti; není vysoké riziko záplav	1,08
K4 Provedení a vybavení - vyšší kvalita	0,97
K5 Celkový stav - původní střešní krytina	1,02
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší výměra; Poloha - větší vzdálenost do centra, nižší úroveň občanské vybavenosti; není vysoké riziko záplav; Provedení a vybavení - vyšší kvalita; Celkový stav - původní střešní krytina; Vliv pozemku - menší výměra;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 782 000	201,25	13 824	1,15	15 898

Minimální jednotková porovnávací cena	15 254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 093 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 474 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 093 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	131,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 108 183 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 108 183 Kč
Věcná hodnota	2 585 752 Kč
z toho hodnota pozemku	863 950 Kč

Silné stránky

Výhodná poloha poblíž centra obce, malá vzdálenost do okresního města, k vlakové stan a autobusové zastávce. Po provedených stavebních úpravách a opravách je v dobrém stavebně technickém stavu. Garáž u domu. Nemovitost je připojena na všechny druhy inženýrských sítí kromě zemního plynu. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace. Větší výměra pozemku.

Slabé stránky

Riziko záplav je na st. 4 (nejvyšší). V domě není ústřední topení. Na nemovitosti vážnou zástavní a exekuční práva.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla zjištěna porovnáním srovnatelných nemovitostí v nabídkách realitních kanceláří. Při stanovení ceny byla posuzována zejména poloha nemovitosti v blízkosti města Ústí nad Orlicí, stavebně technický stav a vybavení objektu, velikost a tvar pozemku, jeho vybavení inženýrskými sítěmi, povodňové riziko na st.4.

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Závěr

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech v rovnováze s jejich nabídkou. S ohledem na lukrativnost polohy se jedná o lokalitu průměrnou. Obchodovatelnost - cenu obvyklou dostatečně vystihuje hodnota stanovená použitou metodou porovnávací.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu tržní hodnoty nemovité věci.
2. Zpracovaný odhad tržní hodnoty nemovité věci zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.
3. Při zpracování odhadu tržní hodnoty nemovité věci byly brány v úvahu obecné předpoklady.

V Ohavči 14.12.2019

Stanislav Kerhart

Ohaveč 18

506 01 Jičín

telefon: 736 259 228

e-mail: stanislav.kerhart@email.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové dne 6.5.1986, č.j. Spr. 961/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2885/21/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 668 ze dne 22.8.2019	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 3.12.2019	4
Mapa oblasti	1
Informace o povodních	1
Usnesení	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 14890 / 2019 pro Leoš Materna, JUDr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 548014 Dlouhá Třebová

Kat.území: 626503 Dlouhá Třebová

List vlastnictví: 668

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jansa Petr, č.p. 186, 51755 Rybná nad Edobnicí		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 204	160	sastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dlouhá Třebová, č.p. 35, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204				
1299/1	2217	sahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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 Sústavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 2.660.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Stražnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 1299/1

Listina Smlouva o sřízení sústavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2013.

V-805/2013-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Sústavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 1.596.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Stražnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 1299/1

Listina Smlouva o sřízení sústavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2013.

V-805/2013-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Fardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611,
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 08:15:02

Okres: CE0534 Ústí nad Orlicí Obec: 548014 Dlouhá Třebová
Kat.území: 626503 Dlouhá Třebová List vlastnictví: 668
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jansa Petr, č.p. 186, 51755 Rybná nad Edobnicí, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Bx-42836/2017 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov se dne 03.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.11.2017. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Přerov

E-13705/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 1299/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j.203BX-42836/2017 -17 se dne 04.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.11.2017. Zápis proveden dne 14.11.2017; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

E-4733/2017-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Jansa Petr, č.p. 186, 51755 Rybná nad Edobnicí, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č.j.203BX-42836/2017 -9 se dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2019. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

E-2721/2019-611

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 1299/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j.203BX-13655/2019 -19 se dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2019. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

E-2721/2019-611

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

Povinnost k

Jansa Petr, č.p. 186, 51755 Rybná nad Edobnicí, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KS v Hradci Králové č.j. KSHK 45 INS-14890/2019 A-6/celk.3 se dne 01.08.2019. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2019. Zápis proveden dne 08.08.2019; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

E-3660/2019-611

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 08:15:02

Kres: CE0534 Ústí nad Orlicí Obec: 548014 Dlouhá Třebová
Kat.území: 626503 Dlouhá Třebová List vlastnictví: 668
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní se dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2013.

Pro: Jansa Petr, č.p. 186, 51755 Rybná nad Zdobnicí

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1299/1	76701	2217

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 Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.08.2019 08:18:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611,
strana 3

- 16 -



pohled z komunikace



pohled z komunikace



pohled ze zahrady



východní strana



I.NP



I.NP



I.NP



I.NP



I.NP - zádveří



ložnice



kuchyně



schodiště do podkroví



podkroví - schodiště



podkroví - terasa



podkroví



půdní prostor



WC



schody do sklepa



sklep s bojlerem

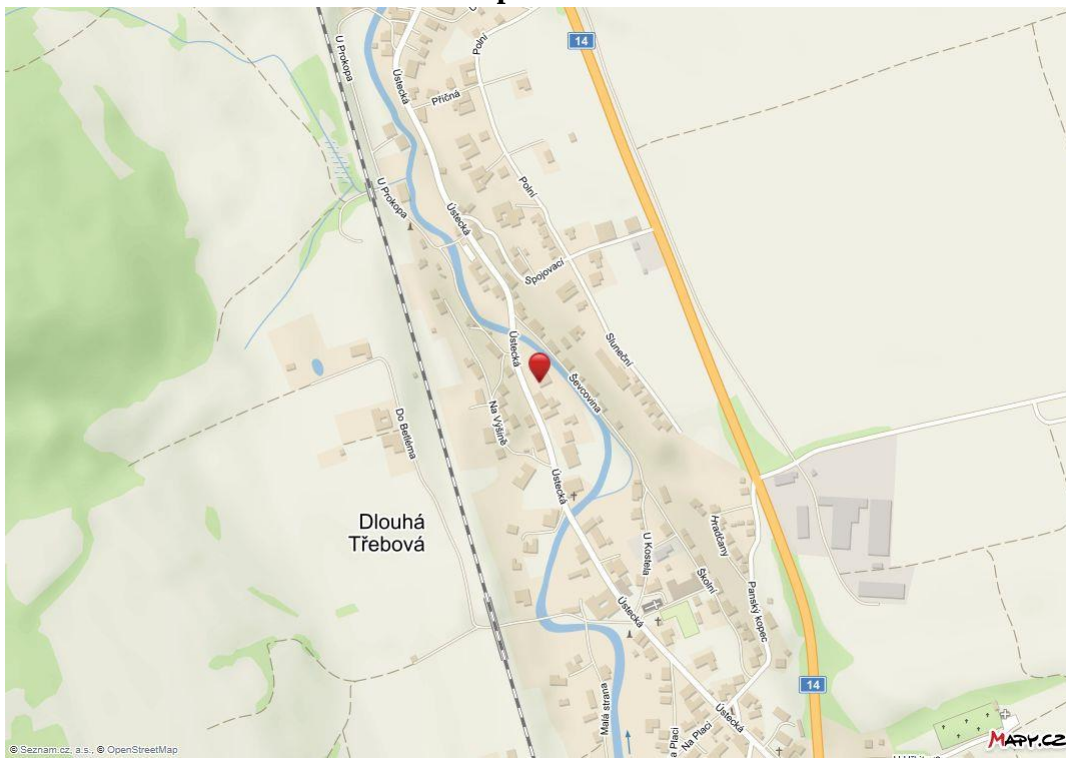


sklep

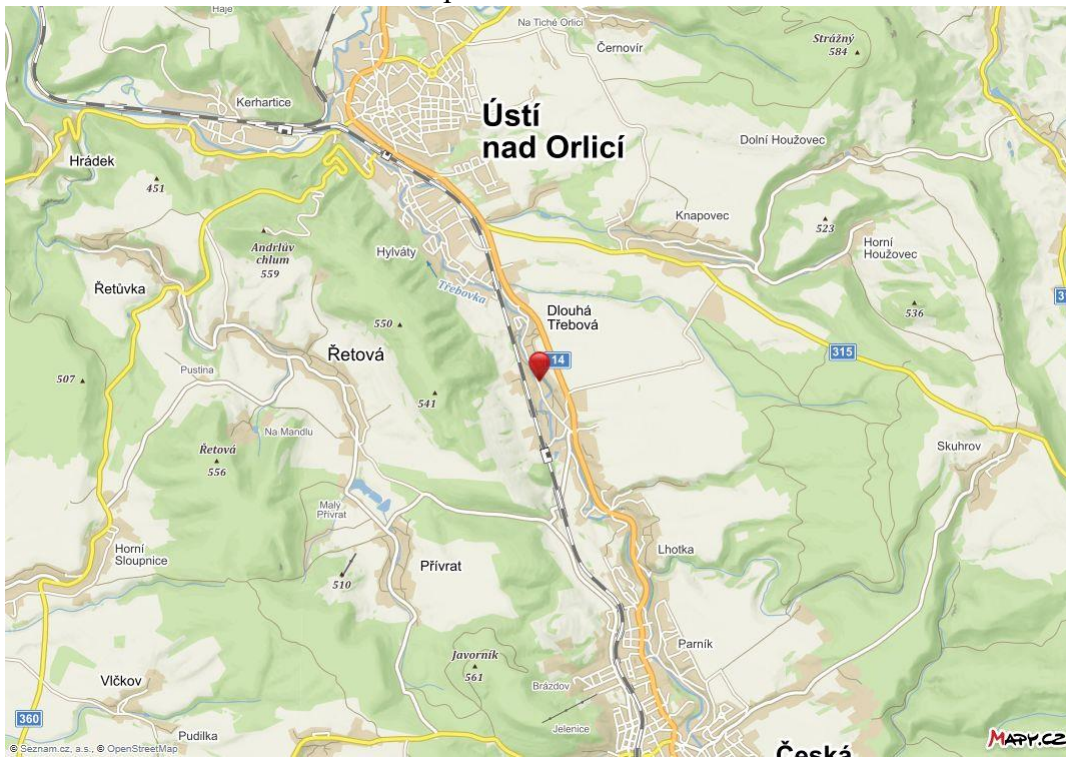


sklep

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 204 v k.ú. č. 626503



Pozemek p.č. 204 v k.ú. č. 626503

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

Adresa

PSČ **56117** Pošta **Dlouhá Třebová**
Městská část **Dlouhá Třebová** Část obce **Dlouhá Třebová**
Ulice **Ústecká** Číslo domovní/orientační **35/**
Okres **Ústí nad Orlicí** Obec **Dlouhá Třebová**
Geo X **1076546.13** Geo Y **602519.50**

UPI

Riziko povodeň **4** Riziko kriminalita **2**
Riziko vichřice Riziko vloupání **2**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu **budova s číslem popisným** Počet bytů **1**
Dokončení Počet podlaží **1**
Druh konstrukce **Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací** Obestavěný prostor (m³)
Zastavěná plocha (m²) Podlahová plocha (m²)
Připojení kanalizace **Žumpa, jímka, septik** Připojení plyn **Bez plynu**
Připojení vodovod **S vodovodem** Vybavení výtahem **Bez výtahu**
Způsob vytápění **Jiné (i bez topení)** Způsob využití **rodinný**

Parcela

Kmenové číslo **204** Číslo **204**
Poddělení čísla Výměra parcely **160**
Způsob využití Druh pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely **Stavební**
