

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 853-142/2020

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 674, součástí je stavba Vendolí čp. 314, rodinný dům, a pozemek p.č. 104/6, to vše v k.ú. Vendolí obce Vendolí.		
Číslo popisné:	314	Na pozemku parc. č.:	St. 674
Pozemky parc. č.:	St. 674, 104/6		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Vendolí	LV č.:	448
Kraj:	Pardubický	Okres:	Svitavy
Obec:	Vendolí	Část obce:	Vendolí
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 56914



Vlastník stavby: Tomáš Lukele, Vendolí 314, 56914 Vendolí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Tomáš Lukele, Vendolí 314, 56914 Vendolí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa: Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Pro potřebu veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

2 400 000 Kč

Datum místního šetření: 8.7.2020
Počet stran: 21 stran včetně příloh

Stav ke dni : 8.7.2020

V Pardubicích dne 21.7.2020

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 bylo provedeno za účasti p. Pavla Lukele, který znalci umožnil pouze fotografování z venku. Odmítl umožnit prohlídku interiéru domu a odmítl poskytnout o domu jakékoli informace.

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 prodeji 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

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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 sniženou 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: Vendolí, Vendolí	Počet obyvatel: 959
KÚ: Vendolí	Ulice:	Číslo popisné: 314

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/ANO	
Počet bytových jednotek / typy	1	
Garáže v objektu / počet stání:	ano	1
Zastavěná plocha 1NP:	85 m ²	
Obestavěný prostor:	neurčeno	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	688 m ²	
Započítatelná plocha	160,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	192,00 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	25	75
Opotřebení celkové:	25,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	Neuvedeno		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	soliterní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce:	<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 type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Ostatní právní omezení
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)

Obec Vendolí se nachází ve střední části okresu Svitavy, ve vzdálenosti cca 4 km od okresního města. Spojení s okolím je po silnici nižší třídy. V obci je železniční zastávka na trati Svitavy - Polička. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, MŠ, ZŠ 1. stupeň, sportovního zařízení, obchodu, restaurace.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na jihovýchodním okraji centrální zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace a přes pozemky jiného vlastníka - zajištěno věcným břemenem. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, kanalizace je svedena do DČOV, veřejný rozvod plynu je přiveden do pilíře HUP na hranici pozemku.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - zástavba RD

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)

Popis nemovitosti je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu.

Jedná se o podsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda drásaná, sokl obložen pásky z kabřince, okna plastová, el. instalace 230/400 V. Způsob provedení zbývajících konstrukcí nebylo možné ověřit.

Objekt pochází pravděpodobně z 90-tých let minulého století a nevykazuje známky statického narušení.

Příslušenství domu tvoří menší zahradní domek.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1995 Dílčí rekonstrukce v r. Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř.Ml.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon/datová síť

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 102/2, 101/2, 4182

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
102/2	ostatní plocha - jiná plocha	Čejková Hana, Drdla Jaroslav, Dvořáková Lenka, Fuxová Jana, Milotová Dana, Nováková Věra
101/2	ostatní plocha - jiná plocha	Čejková Hana, Drdla Jaroslav, Dvořáková Lenka, Fuxová Jana, Milotová Dana, Nováková Věra
4182	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Vendolí

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

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

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

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, zástavní právo exekutorské a z rozhodnutí správního orgánu**, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zahájení exekuce a exekuční příkazy** k prodeji, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 448 pro k.ú. Vendolí.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 448					
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy		
Obec:	578932 Vendolí	Katastrální území:	779989 Vendolí		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO RČ: 900403/3808	Tomáš Lukele	Vendolí 314, 56914	Vendolí		1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Vendolí	Rodinný dům	č.p. 314	na pozemku p.č. St. 674		ANO
Pozemky					
St. 674	Stavební parcela	Parcela KN	85 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
104/6	Pozemková parcela	Parcela KN	603 m ²	ostatní plocha	

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	85,00 m ²	32,00 m ²
1. NP	85,00 m ²	64,00 m ²
podkroví	85,00 m ²	64,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		160,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. PP				
	suterén	64,00 m ²	0,50	32,00m ²
1. PP - celkem		64,00 m²		32,00 m²
1. NP				
	1. NP	64,00 m ²	1,00	64,00m ²
1. NP - celkem		64,00 m²		64,00 m²
podkroví				
	podkroví	64,00 m ²	1,00	64,00m ²
podkroví - celkem		64,00 m²		64,00 m²

Zastavěná plocha	[m ²]	85
Obestavěný prostor	[m ³]	neurčeno
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	neurčeno
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je po zpevněné komunikaci. Je provedeno napojení na dostupné inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 674	85		1 / 1	
ostatní plocha	104/6	603		1 / 1	
Celková výměra pozemků:		688		Hodnota pozemků celkem:	

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

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Polička - Horní Předměstí, ul. Družstevní RD Polička, Samostatně stojící zděný rodinný dům, 7+1 s garáží. Dispozice: 1. PP - zádveří, vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj s krbem, 2x pokoj, koupelna se sprchovým koutem, WC, spíž, komora a garáž; 1. NP - 3 pokoje s vlastní koupelnou a WC, ložnice, koupelna s rohovou vanou a půda. Napojeno na kanalizaci, vodovod, elektřinu a plynová přípojka se nachází na hranici pozemku. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,05; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek 1,05;	200,00	446		3 990 000	19 950	0,80	15 960 
Brněnec - Moravská Chrastová RD Moravská Chrastová, Samostatně stojící zděný rodinný dům, se sedlovou střechou s pálenou taškovou krytinou. Dům je částečně podsklepený. V přízemí je chodba, předsíň, obývací pokoj s kuchyní, ložnice, koupelna, WC, pokoj a dále budoucí 2 pokoje. Dům je v dobrém technickém stavu, připojen na kompletní inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn a kanalizace). Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - stavebně není zcela dokončen - koeficient 1,15; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Celkový stav - stavebně není zcela dokončen 1,15; Vliv pozemku - velký pozemek 0,8;	175,00	2 970		2 100 000	12 000	0,91	10 920 
Dětřichov RD Dětřichov, Samostatně stojící zděný rodinný dům, dispozice: 1. PP - kotelna, garáž a letní kuchyně; 1. NP - kuchyň, obývací pokoj, veranda, jídelna, veranda, chodba, koupelna s WC; podkroví - 2x pokoj. Dům je v dobrém technickém stavu. Příslušenství tvoří dřevěný altán. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení - koeficient 0,95; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,1; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení 0,95; Vliv pozemku - velký pozemek 0,8;	174,00	2 520		3 300 000	18 966	0,75	14 225 
Dětřichov RD Dětřichov, Samostatně stojící zděný rodinný dům, s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a sedlovým krovem s využitým podkrovím. V domě je bytová jednotka 4+1, byl postaven v roce 1980. Byl pravidelně udržován, v roce 2010 byla vyměněna okna, v roce 2015 byla provedena rekonstrukce koupelny s WC a rekonstrukce celého podkroví. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Do domu je zavedena veřejná elektřina a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. Zemní plyn není v obci zřízen. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na TP, v obývacím pokoji jsou krbová kamna. Garáž se nachází v suterénu domu. Příslušenství tvoří dřevěná pergola, dřevěná kolna a sklad.	148,00	665		2 500 000	16 892	1,09	18 412 

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

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,1; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1;

Započitatelná plocha 160,00 m²

Stanovená jednotková cena: 14 900 Kč/m² Porovnávací hodnota: 2 384 000 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v menší obci se základní občanskou vybaveností a s velmi dobrou dosažitelností okresního města Svitavy.

Použité konstrukce a vybavení jsou pravděpodobně v běžném standardu. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. U domu je přiměřeně velký pozemek. Jedná se o dobře prodejnou nemovitost.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka nemovitostí v širším okolí pouze mírně převyšuje poptávku, převažují však starší nemovitosti s nižším standardem vybavení. Ceny nemovitostí se v daném regionu v současné době stabilizovaly.

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Stanovená obvyklá cena je ovlivněna skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	2 384 000 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	neurčena
Obvyklá cena	2 400 000 Kč

Slovy: dvamilionýčtyřistatic Kč

V Pardubicích dne: 21.7.2020

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. 853-142/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 448 ze dne 13.3.2020.	5
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	1

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 13.03.2020 21:35:03

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578932 Vendolí
Kat.území: 779989 Vendolí List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lukele Tomáš, č.p. 314, 56914 Vendolí		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 674	85	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vendolí, č.p. 314, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 674				
104/6	603	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem vstupu, vjezdu, odchodu a odjezdu na části pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 660-78/2013 dle článku II. smlouvy o zrušení a zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Povinnost k

Parcela: 101/2, Parcela: 102/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.03.2013.

V-762/2013-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek ze smlouvy č. 0863761-3-01, meziúvěr do výše 2.570.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávku do výše 1.542.000,- Kč dle článku I., odstavce 1., písm. a) a b) zástavní smlouvy.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0863761301/1 ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.01.2013.

V-169/2013-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 950.000,- Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného.
(Povinný: Pavel Lukele, a Anna Lukelová,

Oprávnění pro

Zoubek Jan, Poznaňská 429/45, Bohnice, 18100 Praha 8,

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

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 13.03.2020 21:35:03

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578932 Vendolí
Kat.území: 779989 Vendolí List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 158 EX 475/12-147 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2015 13:59:49. Zápis proveden dne 14.04.2015.

V-2685/2015-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2015 12:19:28. Zápis proveden dne 29.04.2015.

Z-2394/2015-609

Pořadí k 20.03.2015 13:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 30.000,- Kč. (povinný: Anna Lukelová.)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.455803/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:47:45. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2512/2016-609

Pořadí k 24.03.2016 14:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.455803/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:47:45. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2512/2016-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.455803/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:47:45. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2512/2016-609

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 30.000,-Kč (povinný Pavel Lukele.)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 2

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 13.03.2020 21:35:03

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578932 Vendolí
Kat.území: 779989 Vendolí List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 464166/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj,ÚzP ve Svitavách ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:48:22. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2511/2016-609

Pořadí k 24.03.2016 14:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 464166/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj,ÚzP ve Svitavách ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:48:22. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2511/2016-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 464166/16/2808-00540-609232 Finanční úřad pro Pardubický kraj,ÚzP ve Svitavách ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 14:48:22. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Svitavy

V-2511/2016-609

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: 1) Pavel Lukele
2) Anna Lukelová

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 158 EX 475/12-146 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2015 13:59:08. Zápis proveden dne 30.03.2015.

Z-1581/2015-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2015 12:19:24. Zápis proveden dne 23.04.2015.

Z-2137/2015-609

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

žalobce: Jan Zoubek, nar. 25.6.1976, bytem Poznaňská 429/45, Praha 6

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Rozsudek soudu o dovolání se neúčinnosti právního jednání Okresní soud Svitavy, č.j.12C 144/2012-229 ze dne 05.02.2014. Právní moc ke dni 29.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2015 13:59:36. Zápis proveden dne 31.03.2015.

Z-1582/2015-609

Listina Usnesení soudu Okresní soud ve Svitavách, č.j.12C 144/2012-329 - opravné ze dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2020 21:35:03

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578932 Vendolí
Kat.území: 779989 Vendolí List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

28.01.2015. Právní moc ke dni 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.03.2015 13:59:36. Zápis proveden dne 31.03.2015.

Z-1582/2015-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno.

Povinnost k

Lukele Tomáš, č.p. 314, 56914 Vendolí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j.009 EX 2504/15-7 ze dne
06.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2015 16:01:27. Zápis proveden
dne 24.11.2015; uloženo na prac. Svitavy

Z-6414/2015-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 009 EX 2504/15-18 ze dne
10.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2015 14:35:33. Zápis
proveden dne 08.12.2015; uloženo na prac. Svitavy

Z-6249/2015-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke
dni 23.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2016 13:28:19. Zápis
proveden dne 29.01.2016; uloženo na prac. Svitavy

Z-464/2016-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy.

Povinnost k

Lukele Tomáš. č.p. 314, 56914 Vendolí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 518/19-16 ze dne
11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2019 08:25:35. Zápis proveden
dne 18.03.2019; uloženo na prac. Svitavy

Z-1292/2019-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 674, Parcela: 104/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 111 EX 518/19-20 ze dne
11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 18:14:28. Zápis
proveden dne 19.03.2019; uloženo na prac. Svitavy

Z-1230/2019-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 4

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 13.03.2020 21:35:03

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578932 Vendolí

Kat.území: 779989 Vendolí

List vlastnictví: 448

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2012.

V-3141/2012-609

Pro: Lukele Tomáš, č.p. 314, 56914 Vendolí

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 Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.03.2020 21:49:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 5

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

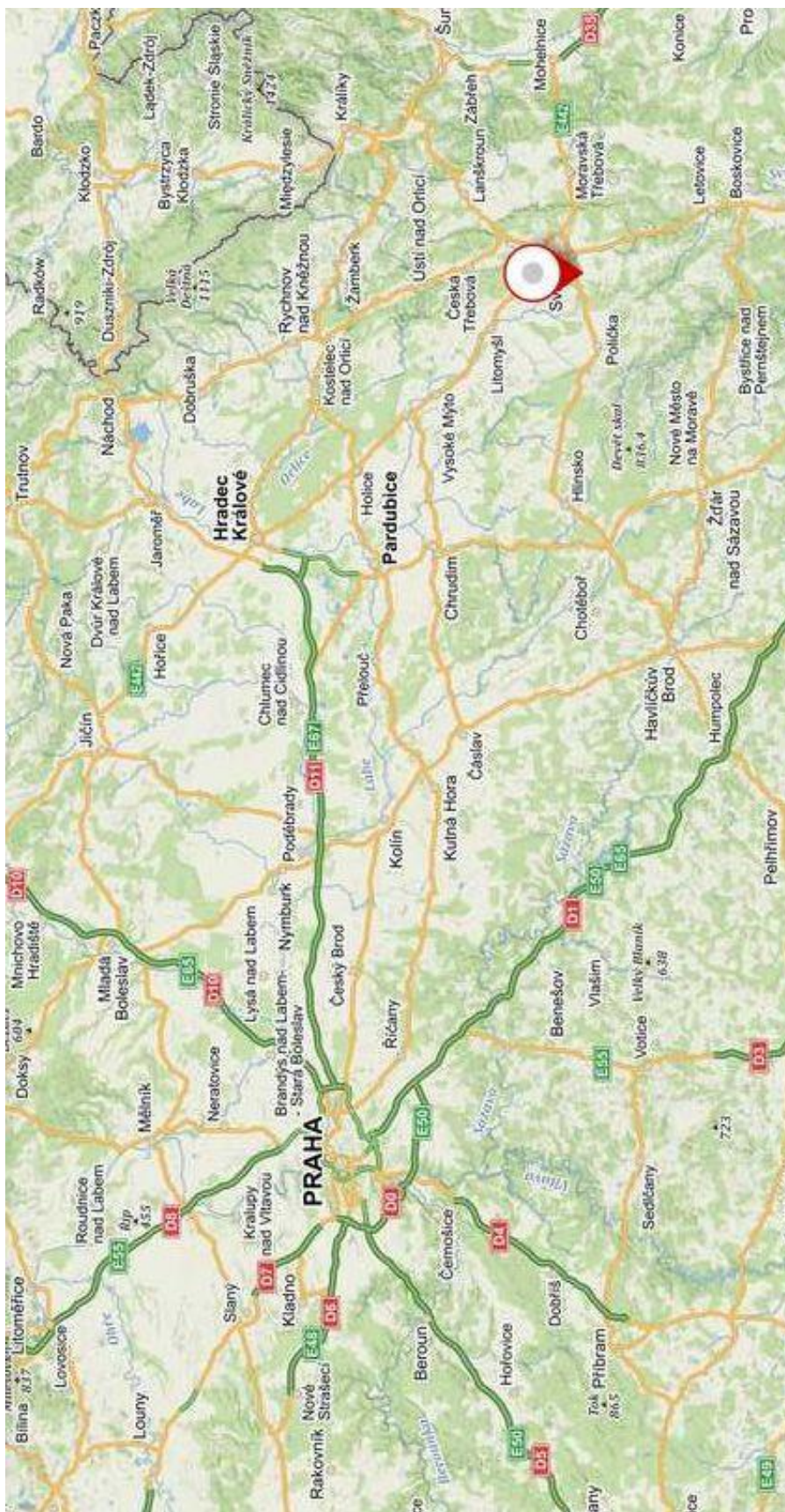
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

