

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 935-224/2020***

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 54, součástí je stavba Doudleby nad Orlicí čp. 36, bydlení, a pozemek p.č. 226/2, to vše v k.ú. Doudleby nad Orlicí obce Doudleby nad Orlicí.		
Číslo popisné:	36	součást pozemku p.č.	St. 54
Pozemky parc. č.:	St. 54, 226/2		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Doudleby nad Orlicí	LV č.:	473
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Doudleby nad Orlicí	Část obce:	Doudleby nad Orlicí
Ulice:	Rudé Armády	Číslo orientační:	PSČ: 51742



Vlastník stavby:	Ladislav Jůdl, Doudleby nad Orlicí 36, 51742 Doudleby nad Orlicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Ladislav Jůdl, Doudleby nad Orlicí 36, 51742 Doudleby nad Orlicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Pro účely veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

900 000 Kč

Datum místního šetření: **16.10.2020**
Počet stran: 21 stran včetně příloh

Stav ke dni :

16.10.2020

V Pardubicích dne 06.11.2020

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 pouze za účasti znalce (zapůjčeny klíče od nemovitosti) 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

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 neprojednávají 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 přikládaná 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.

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

Kraj:	Královéhradecký	Obec, část obce:	Doudleby nad Orlicí, Doudleby nad Orlicí	Počet obyvatel:	1 791
KÚ:	Doudleby nad Orlicí	Ulice:	Rudé Armády	Číslo popisné:	36

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/1/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	1	2+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:		117 m ²	
Obestavěný prostor:		598 m ³	
Jednotková cena:		4 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		1 109 m ²	
Započitatelná plocha		75,06 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	75,06 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	90		
Opotřebení celkové:		70,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí	1970
Provedené dílčí rekonstrukce:	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře ☒ ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

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 Doudleby nad Orlicí se nachází ve střední části okresu Rychnov n. Kn., cca 10 km J směrem od okresního města. Obcí prochází silnice I. tř. č. 11 Hradec Králové - Žamberk a několik dalších silnic nižšího řádu. Dopravní spojení s okolím veřejnou autobusovou dopravou resp. po železnici, v místě je železniční stanice na frekventované trati Týniště n. Or. - Letohrad. Středisková obec, občanská vybavenost sestává z OÚ, školky, základní školy, zdravotního střediska, základní obchodní sítě a několika pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Kostelci nad Orlicí (4 km).

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány v zastavěném území obce, v centrální části, v prostoru mezi silnicí I/11 a železniční stanicí. Od komunikace je dům vzdálen cca 30 m. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Na pozemku je studna s užitkovou vodou.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - 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)

Jedná se o přízemní rodinný dům, bez podsklepení, se sedlovou střechou bez využitého podkrovní.

Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolace, svíslé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva tl. 45-60 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný sedlový, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda vápenocementová, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné, dveře dřevěné náplňové, okna dřevěná rámová, podlahy obytných místností vlysové a betonové s PVC, podlahy ostatních místností z cementové dlažby, vytápění ústřední teplovodní, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, vnitřní rozvody kanalizace, hygienické vybavení tvoří vana a WC mísa.

Dům je užíván cca od roku 1930. V 70-tých letech byla provedena modernizace spočívající ve vybudování koupelny a WC a etážového ústředního topení, zdroj tepla a zdroj TUV byly demontovány. Objekt není bez celkové rekonstrukce interiéru obyvatelný. Údržba je zanedbaná, ve štítové zdi se vyskytují drobné trhliny, nicméně nejedná se o havarijný stav.

Příslušenství tvoří menší zděná kolna za domem. Jedná se o zděnou jednoduchou stavbu s jedním nadzemním podlažím a se šikmou střechou, nižšího standardu vybavení a na hranici své životnosti, bez vlivu na celkovou hodnotu nemovitosti.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1930 Dílčí rekonstrukce v r. 1970 Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

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

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1437/2, 1436, 226/4

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
1437/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Městys Doudleby nad Orlicí
1436	ostatní plocha - ostatní komunikace	Městys Doudleby nad Orlicí
226/4	zahrada	Městys Doudleby nad Orlicí

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

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

- ☒ 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 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	Umístění nemovité věci v záplavové zóně nebylo hodnoceno

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

S ohledem na umístění a konfiguraci terénu záplavové území nezjišťováno.

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 vázne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, **zákaz zatížení** věcným břemenem, právem stavby, po dobu trvání zástavního práva, zahájení **exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**, viz zápisy v části C a D listu vlastnictví č. 473 pro k.ú. Doudleby nad Orlicí.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 473					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0524 Rychnov nad Kněžnou		
Obec:	576301 Doudleby nad Orlicí	Katastrální území:	631426 Doudleby nad Orlicí		
Ulice:	Rudé Armády	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 790308/3397	Ladislav Jüdl	Doudleby nad Orlicí 36, 51742	1 / 1	
			Doudleby nad Orlicí		
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Doudleby nad Orlicí		Objekt k bydlení	č.p. 36	na pozemku p.č. St. 54	ANO

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

Pozemky				
St. 54	Stavební parcela	Parcela KN	358 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
226/2	Pozemková parcela	Parcela KN	751 m ²	zahrada

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb**Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	116,88 m ²	75,06 m ²
Celkem započitatelná plocha		75,06m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP			
chodba	4,40 m ²	1,00	4,40m ²
pokoj	14,62 m ²	1,00	14,62m ²
WC	2,86 m ²	1,00	2,86m ²
komora	3,41 m ²	1,00	3,41m ²
kuchyň	19,46 m ²	1,00	19,46m ²
koupelna	5,02 m ²	1,00	5,02m ²
pokoj	25,30 m ²	1,00	25,30m ²
1. NP - celkem	75,06 m²		75,06 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$16,65 \cdot 7,02 \cdot (0,10 + 2,89 + 0,30)$	=	384,55 m ³
zastřešení	$16,65 \cdot 7,02 \cdot (0,50 + 2,65/2)$	=	213,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	597,86 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	117
Obestavěný prostor	[m ³]	597,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 690 354
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	807 106

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 hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou svažité jižním směrem, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. 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. 54	358	700	1 / 1	250 600
zahrada	226/2	751	700	1 / 1	525 700
Celková výměra pozemků:		1 109	Hodnota pozemků celkem:		776 300

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Doudleby nad Orlicí RD Doudleby n. Orl., Samostatně stojící, zděný dvojpodlažní rodinný dům, vyžaduje rekonstrukci. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s teplovodním rozvodem do radiátorů. Příslušenství tvoří navazující garáž a kotelna. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší hůře prodejný - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - větší hůře prodejný 1,2; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,95;				1 980 000	10 259	0,92	9 438
Kostelec nad Orlicí, ul. Tůmova RD Kostelec n. Orl., Řadový vnitřní, zděný, jednopodlažní, rodinný dům. Dispozice: 1. PP – sklep; 1l. NP - vstupní chodba, kuchyň, koupelna, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, samostatné WC a chodba; podkroví – pracovna, ložnice a půda. Vytápění domu je ústřední teplovodní s plynovým kotlem a lokální krbovými kamny, ohřev vody el. bojlerem. Je provedeno napojení na, veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a plynu. Dům je v původním stavu, udržovaný. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Velikost objektu - řadový vnitřní, větší hůře prodejný - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - velmi malý pozemek - koeficient 1,20; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Velikost objektu - řadový vnitřní, větší hůře prodejný 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95; Vliv pozemku - velmi malý pozemek 1,2;				1 550 000	12 917	0,96	12 400
Kostelec nad Orlicí RD Kostelec n. O., Samostatně stojící, částečně podsklepený, objekt s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím. Obsahuje byt 3+1. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na TP a s plynovým kotlem a lokální akumulací kamny, ohřev TUV v kotli ÚT, je provedeno napojení na kompletní inženýrské sítě. Dům pochází z roku 1920. V 70-tých letech minulého století byla provedena celková rekonstrukce domu. Stavebně-technický stav objektu je průměrný, nevykazuje žádné statické poruchy. Příslušenství tvoří zděná stavba využívaná jako garáž, sklad paliva a sklad zahradního náčiní.				1 740 000	18 125	0,73	13 231

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 - realizovaný prodej 10/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, lepší příslušenství - koeficient 0,85; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2020 1; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, lepší příslušenství 0,85; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95;

Vamberk	103,00	1 043	1 400 000	13 592	0,95	12 912
---------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

RD Vamberk, Samostatně stojící zděný, částečně podsklepený rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, podkroví není využito. Na obytnou část plynule navazuje původní část hospodářská.

Vytápění je lokální kamny na TP a plynovými kamny WAV, je rozvedena pouze studená voda, zdrojem teplé vody je brutar. Použité konstrukce a vybavení jsou výrazně podstandardní. Dům je užíván asi od roku 1925.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2019 - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2019 1; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95;

Variační koeficient před úpravami:	20,62 %	Variační koeficient po úpravách:	12,55 %
Započitatelná plocha	75,06 m ²		
Minimální jednotková cena:	9 438 Kč/m ²	Minimální cena:	708 416 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 995 Kč/m ²	Průměrná cena:	900 345 Kč
Maximální jednotková cena:	13 231 Kč/m ²	Maximální cena:	993 119 Kč
Stanovená jednotková cena:	12 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	900 720 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel. Jsou umístěny na okraji centrální zastavěné části obce.

Použité konstrukce a vybavení jsou podstandardní, dům není bez celkové rekonstrukce interiéru užívání schopný. U domu je na současné poměry větší pozemek, avšak svažité, s dlouhodobě neudržovanými porosty.

Nabídka srovnatelných nemovitostí v širším okolí mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v poslední době stabilizovaly.

Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	900 720 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	1 583 406 Kč
Obvyklá cena	900 000 Kč

Slovy: devětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.11.2020

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. 935-224/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 473 ze dne 17.8.2020	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovitosti.	3

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 09:15:03

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576301 Doudleby nad Orlicí
at.území: 631426 Doudleby nad Orlicí List vlastnictví: 473
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jůdl Ladislav, č.p. 36, 51742 Doudleby nad Orlicí		

Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 54	358	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Doudleby nad Orlicí, č.p. 36, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 54				
226/2	751	zahrad		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

» Zástavní právo smluvní
dluhy existující a budoucí do 27.6.2051 do celkové výše 2.340.000,- Kč

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

Povinnost k
Parcela: St. 54, Parcela: 226/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1070980601/1 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016
10:11:34. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-4313/2016-607

Pořadí k 01.07.2016 10:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1070980601/1 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016
10:11:34. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-4313/2016-607

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1070980601/1 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016
10:11:34. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-4313/2016-607

» Zákaz zatížení
věcným břemenem, právem stavby, po dobu trvání zástavního práva

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
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 17.08.2020 09:15:03

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576301 Doudleby nad Orlicí
at.území: 631426 Doudleby nad Orlicí List vlastnictví: 473
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 226/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1070980601/1 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016
10:11:34. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-4313/2016-607

Pořadí k 01.07.2016 10:11

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Júdl Ladislav, č.p. 36, 51742 Doudleby nad Orlicí,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jícha 203 Ex-13057/2019 -8 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.06.2019 14:25:11. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac.
Rychnov nad Kněžnou
Z-2012/2019-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 226/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jícha 203 Ex-13057/2019 -15 ze dne 06.06.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.06.2019 14:25:11. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac.
Rychnov nad Kněžnou
Z-2011/2019-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Júdl Ladislav, č.p. 36, 51742 Doudleby nad Orlicí,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-2527/2019 -13
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.06.2019 20:08:27. Zápis proveden dne 17.06.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-7779/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 226/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město Mgr.
Lucie Valentová 169 EX-2527/2019 -20 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu
k okamžiku 26.06.2019 23:46:24. Zápis proveden dne 01.07.2019; uloženo na
prac. Rychnov nad Kněžnou

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
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 17.08.2020 09:15:03

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576301 Doudleby nad Orlicí
Kat.území: 631426 Doudleby nad Orlicí List vlastnictví: 473
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 169 EX-2527/2019
-20. Právní moc ke dni 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019
20:07:35. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
Z-2265/2019-607
Z-3978/2019-607

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 226/2

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 10:16:26.
Zápis proveden dne 28.07.2016.

V-4314/2016-607

RČ/IČO:

Pro: Jüdl Ladislav, č.p. 36, 51742 Doudleby nad Orlicí

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
226/2	50840	751

okud 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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód:
07.

vyhotovil:

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

opis, razítko:

Vyhotoveno: 17.08.2020 09:32:32

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 3

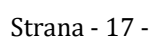
ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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



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







