

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 948-237/2020

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Předmět ocenění: | Rodinný dům - bez nebytových prostor | | |
| Název nemovité věci: | Pozemek p.č. st. 29/1, součástí je stavba Nořín čp. 22, zem. usedlost, pozemek p.č. st. 30/2, součástí je stavba Nořín čp. 23, rodinný dům, a pozemky p.č. 8/2, p.č. 9 a p.č. 400, to vše v k.ú. Nořín obce Zálší. | | |
| Číslo popisné: | 23 | součást pozemku p.č. | St. 30/2 |
| Pozemky parc. č.: | St. 29/1, St. 30/2, 8/2, 9, 400 | | |
| Ostatní stavby: | | | |
| Katastrální území: | Nořín | LV č.: | 110 |
| Kraj: | Pardubický | Okres: | Ústí nad Orlicí |
| Obec: | Zálší | Část obce: | Nořín |
| Ulice: | | Číslo orientační: | PSČ: 56501 |



| | |
|--------------------------|--|
| Vlastník stavby: | SJM, Vršecký Miloslav a Vršecká Jitka, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Miloslav Vršecký, Nořín 23, 56501 Zálší Jitka Vršecká, Nořín 23, 56501 Zálší |
| Vlastník pozemku: | SJM, Vršecký Miloslav a Vršecká Jitka, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Miloslav Vršecký, Nořín 23, 56501 Zálší Jitka Vršecká, Nořín 23, 56501 Zálší |

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

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

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Datum místního šetření: 14.11.2020
Počet stran: 20 stran včetně příloh

Stav ke dni :

14.11.2020

V Pardubicích dne 27.11.2020

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 za účasti pí. Jitky Vršecké a mělo standardní průběh.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblby. 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 přiřládaná 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 opotřebením 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: Zálší, Nořín | Počet obyvatel: 229 |
| KÚ: Nořín | Ulice: | Číslo popisné: 23 |

| Rodinný dům | stávající stav | |
|---|-------------------------|---------------------|
| Počet podlaží PP/NP/Podkroví | 1/1/ANO | |
| Počet bytových jednotek / typy | 1 | 3+kk |
| Garáže v objektu / počet stání: | ne | 0 |
| Zastavěná plocha 1NP: | 159 m ² | |
| Obestavěný prostor: | 0 m ³ | |
| Jednotková cena: | 5 000 Kč/m ³ | |
| Celková výměra pozemku: | 3 653 m ² | |
| Započítatelná plocha | 129,61 m ² | |
| Podlahová plocha – obytná/nebytová část | 141,91 m ² | 0,00 m ² |
| Stáří / další životnost: | 80 | |
| Opotřebení celkové: | 40,00 % | |
| Rozestavěnost: | 100,00 % | |

| | | | |
|------------------------------------|--|---|---|
| Technický stav stavby: | dobře udržovaná | | |
| 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: | <input type="checkbox"/> celková | <input checked="" type="checkbox"/> dílčí | 2007 |
| Provedené dílčí rekonstrukce: | <input type="checkbox"/> střecha | <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení | <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní |

| Místopis a inženýrské sítě | | | |
|--|---|---|--|
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř | |
| Okolí nemovité věci: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Poloha v obci: | Okrajová část - zástavba RD | | |
| Prodejnost nemovité věci: | prodejná od 6 do 12 měsíců | | |
| Přípojky (veřejné / vlastní): | <input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 | | |

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)

Zálší je obec v západní části okresu Ústí nad Orlicí. Rozkládá se podél silnice vedoucí z Chocně do Litomyšle. Občanská vybavenost sestává z OÚ, MŠ, ZŠ 1. stupeň a sportoviště. Nořín je samostatnou místní částí obce Zálší, nachází se cca 1, 5 km západně od sídelní části.

V části Nořín není žádná občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost se nachází cca ve 4 km vzdáleném městě Choceň. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy, stanice autobusu je od oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 1 km.

Dle územního plánu obce Zálší se jedná o území s funkčním využitím ploch SV - plochy smíšené obytné - venkovské.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru místní části. Přístup je z veřejné místní komunikace ve vlastnictví obce Zálší. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, zásobování vodou je z vlastní studny, kanalizace je svedena do septiku, veřejný rozvod zemního plynu je přiveden na hranici pozemku do pilíře HUP.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost | | | |
|--|---|--|--|
| Poloha v obci: | Okrajová část - zástavba RD | | |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř | |

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

Objekt čp. 22 bývalé zemědělské usedlosti je v havarijním stavu, obytná část je zbořena, z objektu zbývá pouze část chlévů. Objekt je nevyužívaný.

Rodinný dům čp. 23

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, navazující stodolu, která je využívána jako garáž, dílna a sklad, na vlastních pozemcích s příslušenstvím.

Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolace, svíslé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva tl. 45-60 cm, stropy s trémové, krov dřevěný vázaný sedlový, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda ze dvou stran zateplená, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody teracové, dveře dřevěné náplňové či prosklené, okna plastová, podlahy laminátové plovoucí a z keramické dlažby, ve 2. NP prkenné s textilním povrchem, vytápění ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV el. bojlerem, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s elektrickým sporákem, hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC mísa.

Dům je užíván cca od roku 1940. V letech 1980 a 2007 byla provedena částečná modernizace spočívající ve vybudování koupelny a WC a ústředního topení, částečně opraveny podlahy a vybudovaný nový vchod do domu. Objekt nevykazuje žádné statické narušení, údržba je však zanedbaná.

| Technický popis oceňované nemovité věci | | |
|---|--|---------------------------|
| Stavba dokončena v r. 1940 | Dílčí rekonstrukce v r. 2007 | Celková rekonstrukce v r. |
| Stavebně technický stav: | dobře udržovaná | |
| Energetický průkaz stavby: | | |
| Rekonstrukce stavby: | <input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér | |

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

| | | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|--|
| Přípojky (veř./vl.): | <input type="checkbox"/> / <input checked="" 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/datová síť |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná | přes pozemky parc. číslo 388/5 | | |
| Využití: | <input checked="" type="checkbox"/> bydlení | <input type="checkbox"/> pronájem | <input type="checkbox"/> podnikání | <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. | <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> 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 |
|----------------|-------------------------------------|--|
| 388/5 | ostatní plocha - ostatní komunikace | Obec Zálší |

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

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro 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 |
|--------|---|
| ANO | Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) |
| ANO | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) |

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **věcné břemeno užívání** ve prospěch parcely p.č. st. 29/2 (s ohledem na velikost a umístění parcely p.č. 400 nemá toto omezení jejího užívání žádný vliv na celkovou hodnotu nemovitostí) a **zástavní práva smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 110 pro k.ú. Nořín.

Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |

Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 110 | | | | |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------|
| Kraj: | CZ053 Pardubický | Okres: | CZ0534 Ústí nad Orlicí | |
| Obec: | 581216 Zálší | Katastrální území: | 633941 Nořín | |
| Ulice: | | č.o.: | | |
| Vlastníci | | | | Podíl |
| SJM | Vršecký Miloslav a Vršecká Jitka | | | 1 / 1 |
| | Miloslav Vršecký | Nořín 23, 56501 Zálší | | |
| | Jitka Vršecká | Nořín 23, 56501 Zálší | | |
| Stavby | | | stavba je součástí pozemku | |
| část obce Nořín | Zemědělská usedlost | č.p. 22 | na pozemku p.č. St. 29/1 | ANO |
| část obce Nořín | Rodinný dům | č.p. 23 | na pozemku p.č. St. 30/2 | ANO |
| Pozemky | | | | |

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

| | | | | |
|----------|-------------------|------------|----------------------|----------------------------|
| St. 29/1 | Stavební parcela | Parcela KN | 530 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| St. 30/2 | Stavební parcela | Parcela KN | 280 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| 8/2 | Pozemková parcela | Parcela KN | 1 318 m ² | trvalý travní porost |
| 9 | Pozemková parcela | Parcela KN | 1 478 m ² | zahrada |
| 400 | Pozemková parcela | Parcela KN | 47 m ² | ostatní plocha |

4. VÝPOČTY

Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Započitatelná plocha podlaží |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1. PP | 32,00 m ² | 12,30 m ² |
| 1. NP | 159,00 m ² | 67,45 m ² |
| 2. NP | 159,00 m ² | 49,86 m ² |
| Celkem započitatelná plocha | | 129,61m² |

Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| 1. PP | kotelna, uhelna | 20,40 m ² | 0,50 | 10,20m ² |
| | sklep | 4,20 m ² | 0,50 | 2,10m ² |
| 1. PP - celkem | | 24,60 m² | | 12,30 m² |
| 1. NP | zádveří | 7,30 m ² | 1,00 | 7,30m ² |
| | obývací pokoj s kk | 40,65 m ² | 1,00 | 40,65m ² |
| | chodba | 8,80 m ² | 1,00 | 8,80m ² |
| | chodba a schodiště | 6,90 m ² | 1,00 | 6,90m ² |
| | WC | 3,80 m ² | 1,00 | 3,80m ² |
| 1. NP - celkem | | 67,45 m² | | 67,45 m² |
| 2. NP | chodba | 5,76 m ² | 1,00 | 5,76m ² |
| | koupelna | 4,00 m ² | 1,00 | 4,00m ² |
| | pokoj | 17,90 m ² | 1,00 | 17,90m ² |
| | pokoj | 22,20 m ² | 1,00 | 22,20m ² |
| 2. NP - celkem | | 49,86 m² | | 49,86 m² |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, 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. 29/1 | 530 | 300 | 1 / 1 | 159 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 30/2 | 280 | 600 | 1 / 1 | 168 000 |
| trvalý travní porost | 8/2 | 1 318 | 600 | 1 / 1 | 790 800 |
| zahrada | 9 | 1 478 | 300 | 1 / 1 | 443 400 |

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

| | | | | | |
|--------------------------------|-----|--------------|-----|--------------------------------|------------------|
| ostatní plocha | 400 | 47 | 300 | 1 / 1 | 14 100 |
| Celková výměra pozemků: | | 3 653 | | Hodnota pozemků celkem: | 1 575 300 |

Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita | Započítatelná plocha | Pozemek | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|----------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------------|---|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c | m ² | m ² | | Kč | Kč/m ² | K _c | Foto Kč/m ² |
| Sloupnice - Dolní Sloupnice RD Sloupnice, Samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 4+kk v obci Dolní Sloupnice. V 1. PP je dílna s garáží a sklep, v 1. NP jsou tři pokoje, kuchyňský kout, spíž, koupelna s vanou, samostatné WC a chodba, ve 2. NP je jeden pokoj a půda. Dům je napojen na inženýrské sítě - elektřina, obecní voda a kanalizace, plyn je přiveden na hranici pozemku. Vytápění domu je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Dům je v původním stavu, udržovaný. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,20; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení 1,05; Vliv pozemku - malý pozemek 1,2; | 127,00 | 650 | | 2 835 000 | 22 323 | 0,91 | 20 314  |
| Tisová RD Tisová, Řadový krajní zděný rodinný dům v obci Tisová u Vysokého Mýta. Dispozice: 1. NP - veranda, předsíň, kuchyň, koupelna, samostatné WC, obývací pokoj, dva pokoje a technické zázemí; podkroví - chodba, kuchyň, koupelna, samostatné WC, tři ložnice a lodžie. Vytápění je ústřední teplovodní. Dům je starší, v udržovaném stavu. Příslušenství tvoří kolny. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - řadový krajní; větší - hůře prodejný - koeficient 1,10; Celkový stav - mírně lepší údržba - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - řadový krajní; větší - hůře prodejný 1,1; Celkový stav - mírně lepší údržba 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1; | 220,00 | 2 119 | | 3 490 000 | 15 864 | 0,83 | 13 167  |
| Skořenice RD Skořenice, Řadový krajní rodinný dům v místní části Cihelna, po celkové rekonstrukci (výměna oken, rozvody el., vody, odpadů a topení, nové podlahy a stropy, nově omítnuté stěny a nové sociální zařízení). V části domu je teplovodní podlahové topení. Dispozice domu je 3+1, je částečně podsklepený. Příslušenství tvoří garáž a dílna. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - velmi malý pozemek - koeficient 1,20; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,8; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9; Vliv pozemku - velmi malý pozemek 1,2; | 80,00 | 202 | | 2 245 000 | 28 063 | 0,62 | 17 399  |
| Újezd u Chocně - Chloumek | 172,00 | 1 561 | | 2 900 000 | 16 860 | 0,92 | 15 511 |

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

RD Chloumek, Samostatně stojící zděný rodinný dům, vlastní studna na zahradě. V 1. NP jsou 3 dílny, kotelná, garáže a navazující stodola. Dům je částečně podsklepen, je zde studna. V podkroví je kuchyň, komora, ložnice, šatna, koupelna, WC, obývací pokoj a terasa. V roce 1975-1977 bylo podkroví přestavěno na byt. V roce 1992 byla vyměněna krytina.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejný - koeficient 1,05; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,05; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1;

| | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 23,45 % | Variační koeficient po úpravách: | 15,77 % |
| Započitatelná plocha | 129,61 m ² | | |
| Minimální jednotková cena: | 13 167 Kč/m ² | Minimální cena: | 1 706 575 Kč |
| Průměrná jednotková cena: | 16 598 Kč/m ² | Průměrná cena: | 2 151 267 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 20 314 Kč/m ² | Maximální cena: | 2 632 898 Kč |
| Stanovená jednotková cena: | 16 600 Kč/m² | Porovnávací hodnota: | 2 151 526 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s minimální občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel. Jsou však lokalizovány v samostatné místní části s horší dosažitelností občanské vybavenosti obce.

Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. Dům umožňuje bydlení i početnější rodině. Údržba domu je mírně zanedbaná. U domu je nadstandardně velký pozemek umožňující bezproblémové oddělení samostatné stavební parcely. V místě jsou neúplné inženýrské sítě.

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

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti předpokládám obvyklou cenu zhruba na úrovni hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 2 151 526 Kč |
| Obvyklá cena | 2 100 000 Kč |

Slovy: dvamilionyjednostotísícKč

V Pardubicích dne:27.11.2020

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. 948-237/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|---|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 110 ze dne 9. 9. 2020. | 2 |
| 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.

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 09.09.2020 12:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581216 Zálší

Kat.území: 633941 Nořín

List vlastnictví: 110

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

SJM Vršecký Miloslav a Vršecká Jitka, Nořín 23, 56501 Zálší

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|--|
| St. 29/1 | 530 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Nořín, č.p. 22, zem.used Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29/1 | | | | |
| St. 30/2 | 280 | zastavěná plocha a nádvoří | | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: Nořín, č.p. 23, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30/2 | | | | |
| 8/2 | 1318 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 9 | 1478 | zahrada | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 400 | 47 | ostatní plocha | jiná plocha | rozsáhlé chráněné území |

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 Věcné břemeno užívání

dle odst.VI. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 29/2

Povinnost k

Parcela: 400

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2006.

V-3033/2006-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 1.800.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 30/2, Parcela: 400, Parcela: 8/2, Parcela: 9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-2230/2013-611

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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.

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 09.09.2020 12:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581216 Zálší
Kat.území: 633941 Nořín List vlastnictví: 110
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 1.080.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 30/2, Parcela: 400, Parcela: 8/2, Parcela: 9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-2230/2013-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 15:37:31. Zápis proveden dne 13.03.2020.

V-1228/2020-611

Pro: Vršecký Miloslav a Vršecká Jitka, Nořín 23, 56501 Zálší

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 8/2 | 52312 | 1318 |
| 9 | 52312 | 1478 |

Pokud je výměra bonitních dilů 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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.09.2020 12:45:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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.
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



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



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

