

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 973-262/2020

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 73, součástí je stavba Sobkovice čp. 68, rodinný dům, a pozemek p.č. 142, to vše v k.ú. Sobkovice obce Sobkovice		
Číslo popisné:	68	součást pozemku p.č.	St. 73
Pozemky parc. č.:	St. 73, 142		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Sobkovice	LV č.:	154
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Sobkovice	Část obce:	Sobkovice
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 56164



Vlastník stavby: Roman Zelenka, Na lepším 1262/6, 14000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Roman Zelenka, Na lepším 1262/6, 14000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

1 000 000 Kč

Datum místního šetření: **07.12.2020**
Počet stran: 19 stran včetně příloh

Stav ke dni : **07.12.2020**

V Pardubicích dne 21.12.2020

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 se uskutečnilo dne 7.12.2020. Vlastník nemovitosti se k místnímu šetření nedostavil, ačkoli byl řádně obeslán. Znalci tedy nebyla umožněna prohlídka interiéru domu.

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

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

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

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

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

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

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Sobkovice, Sobkovice	Počet obyvatel: 233
KÚ: Sobkovice	Ulice:	Číslo popisné: 68

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:	100 m ²	
Obestavěný prostor:	461 m ³	
Jednotková cena:	4 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 127 m ²	
Započítatelná plocha	86,15 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	86,15 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	52	
Opotřebení celkové:	50,00 %	
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 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 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 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)

Sobkovice jsou menší obec s minimální občanskou vybaveností, která se nachází v severovýchodní části okresu Ústí nad Orlicí, cca 20 km od okresního města. Občanská vybavenost sestává z OÚ, restaurace a sportoviště. Je zde zastávka autobusu. Úplná občanská vybavenost je ve 3 km vzdáleném Jablonném nad Orlicí.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na východním okraji zastavěného území obce, v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie. Voda je řešena z vlastní studny, kanalizace je svedena do vlastní jímky.

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)

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, podkroví je částečně využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 40 cm. Stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný sedlový, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasádní omítky chybí, schody teracové, dveře dýhované plné a prosklené do ocelových zárubní, okna dřevěná zdvojená a špaletová, podlahy obytných místností jsou betonové s textilií, korkové, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, vytápění ústřední toplovodní s kotlem na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, zdrojem teplé vody je elektrický bojler, vnitřní rozvody kanalizace, hygienické vybavení tvoří vana, sprchový kout a WC mísa.

Dům je užíván cca od roku 1968.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovitosti. Popis a výměry jsou tedy převzaty z posudku č. 10466-244/202 vypracovaném společností XP invest s.r.o., Janem Chroustem, dne 30.1.2020.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1968	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input 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 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 905/1, 904		
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
905/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Sobkovice
904	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Sobkovice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro

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

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

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

pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

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	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
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, 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 rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v části C a D listu vlastnictví č. 154 pro k.ú. Sobkovice.

Studna je umístěna na pozemku p.č. 141/3 jiného vlastníka - služebnost přístupu a odběru vody ošetřena věcným břemenem, viz zápis v části B listu vlastnictví č. 154 pro k.ú. Sobkovice.

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 154				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	547964 Sobkovice	Katastrální území:	752037 Sobkovice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
FO	RČ: 6310181482	Roman Zelenka	Na lepším 1262/6, 14000 Praha	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce	Sobkovice	Rodinný dům	č.p. 68	na pozemku p.č. St. 73
				ANO
Pozemky				
St. 73	Stavební parcela	Parcela KN	99 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
142	Pozemková parcela	Parcela KN	1 028 m ²	zahrada

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

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	100,08 m ²	86,15 m ²
Celkem započitatelná plocha		86,15m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP				
	pokoj	18,26 m ²	1,00	18,26m ²
	zádveří	9,20 m ²	1,00	9,20m ²
	schodiště	9,47 m ²	1,00	9,47m ²
	koupelna	4,94 m ²	1,00	4,94m ²
	WC	1,22 m ²	1,00	1,22m ²
	kuchyň	17,26 m ²	1,00	17,26m ²
	obývací pokoj	17,35 m ²	1,00	17,35m ²
	pokoj	6,76 m ²	1,00	6,76m ²
	komora	1,69 m ²	1,00	1,69m ²
1. NP - celkem		86,15 m²		86,15 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. NP	$3,02 \cdot 6,72 \cdot 2,52 + 6,97 \cdot 6,92 \cdot 4,05 + 4,56 \cdot 6,92 \cdot 3,25$	=	349,04 m ³
zastřešení	$6,97 \cdot 9,92 \cdot 3,25/2$	=	112,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	461,39 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m ³]	461,39
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 076 273
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 038 137

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou svažitě, 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. 73	99		1 / 1	0
zahrada	142	1 028		1 / 1	0
Celková výměra pozemků:		1 127		Hodnota pozemků celkem:	0

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
<p>Klášteřec nad Orlicí</p> <p>RD Klášteřec, Samostatně stojící zděný rodinný, obsahuje byt 4+1 s koupelnou a WC. Částečně podsklepený objekt. Dům je v původní stavu s nižším standardem vybavení.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejný - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - větší, méně svažité pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,15; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení 1,05; Vliv pozemku - větší, méně svažité pozemek 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu 0,95;</p>	199,00	2 270		2 750 000	13 819	0,78	10 779
							
<p>Líšnice</p> <p>RD Líšnice, Samostatně stojící zděný rodinný dům, dispozice 4+1, s prosklenou zimní zahradou. V suterénu domu je umístěna kotelna s kotlem na TP a technické místnosti. Dům má novou střešní krytinu vč. oplechování (2006). V 1. NP se nachází kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, samostatné WC a koupelna s vanou. V domě je garáž. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, odpady svedeny do jímky (možnost napojení na veřejnou kanalizaci). Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejný - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší údržba - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší, avšak rovinatý pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,1; Celkový stav - lepší údržba 0,9; Vliv pozemku - menší, avšak rovinatý pozemek 1; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu 0,95;</p>	126,00	682		2 521 000	20 008	0,68	13 605
							
<p>Orlíčky</p> <p>RD Orlíčky, Samostatně stojící zděný rodinný dům, dvoupodlažní s využitým podkrovím. Obsahuje 3 bytové jednotky - 1x 3+1, 1x 3+kk a 1x 1+kk. V 1. NP jsou sklepy a technická místnost. U domu je zahrada se zastřešenou pergolou.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace - koeficient 0,95; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejný - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší rovinatý pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace 0,95; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,2; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,8; Vliv pozemku - menší rovinatý pozemek 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup k domu 0,95;</p>	225,00	814		2 950 000	13 111	0,74	9 702
							
Variační koeficient před úpravami:			19,80 %	Variační koeficient po úpravách:			14,49 %
Započítatelná plocha			86,15 m ²				
Minimální jednotková cena:			9 702 Kč/m ²	Minimální cena:			835 827 Kč
Průměrná jednotková cena:			11 362 Kč/m ²	Průměrná cena:			978 836 Kč

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

Maximální jednotková cena:	13 605 Kč/m ²	Maximální cena:	1 172 071 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	982 110 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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

Použité konstrukce a vybavení jsou spíše podstandardní. U domu je na současné poměry větší pozemek, avšak výrazně svažitý.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. 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.

Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu.

Silné stránky nemovité věci

Menší snáze prodejní objekt.

Slabé stránky nemovité věci

Nižší standard vybavení, výrazně svažitý pozemek, v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Věcná hodnota	1 038 137 Kč
Porovnávací hodnota	982 110 Kč
Obvyklá cena	1 000 000 Kč

Slovy: jedenmilionKč

V Pardubicích dne:18.12.2020

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. 973-262/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 154 ze dne 9.9.2020	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovitosti.	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 09.09.2020 10:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 547964 Sobkovice

Kat.území: 752037 Sobkovice

List vlastnictví: 154

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

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

Vlastnické právo

Zelenka Roman, Na lepším 1262/6, Nusle, 14000 Praha 4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 73	99	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sobkovice, č.p. 68, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73				
142	1028	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost přístupu a odebírání vody ze studánky, zřízení vodovodního vedení na dobu trvání 99 let dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 73

Povinnost k

Parcela: 141/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2015 16:47:53. Zápis proveden dne 11.01.2016. V-13786/2015-611

Pořadí k 14.12.2015 16:47

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů až do celkové výše 1.700.000,- Kč, které vzniknou do 15.12.2050

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 142

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1033884601/1 ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 14:11:48. Zápis proveden dne 13.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13901/2015-611

Pořadí k 16.12.2015 14:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1033884601/1 ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 14:11:48. Zápis proveden dne 13.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13901/2015-611

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 10:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 547964 Sobkovice
Kat.území: 752037 Sobkovice List vlastnictví: 154
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1033884601/1 ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 14:11:48. Zápis proveden dne 13.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13901/2015-611

o Zákaz zatížení

zákaz zřídit věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele - po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 73, Parcela: 142

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1033884601/1 ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 14:11:48. Zápis proveden dne 13.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13901/2015-611

Pořadí k 16.12.2015 14:11

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Zelenka Roman, Na lepším 1262/6, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 631018/1482

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 1347/19-15 ze dne 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 13:50:33. Zápis proveden dne 12.09.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4968/2019-602

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

Povinnost k

Zelenka Roman, Na lepším 1262/6, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 631018/1482

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Městský soud v Praze č.j. MSPH 93 INS-23231/2019 -A-9 ze dne 22.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2019 10:24:47. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-5337/2019-611

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 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2020 10:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 547964 Sobkovice

Kat.území: 752037 Sobkovice

List vlastnictví: 154

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2016 08:30:00.
Zápis proveden dne 07.04.2016.

Pro: Zelenka Roman, Na lepším 1262/6, Nusle, 14000 Praha 4

V-720/2016-611

RČ/IČO: 631018/1482

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
142	83444	1028

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

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

Vyhotoveno: 09.09.2020 10:52:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

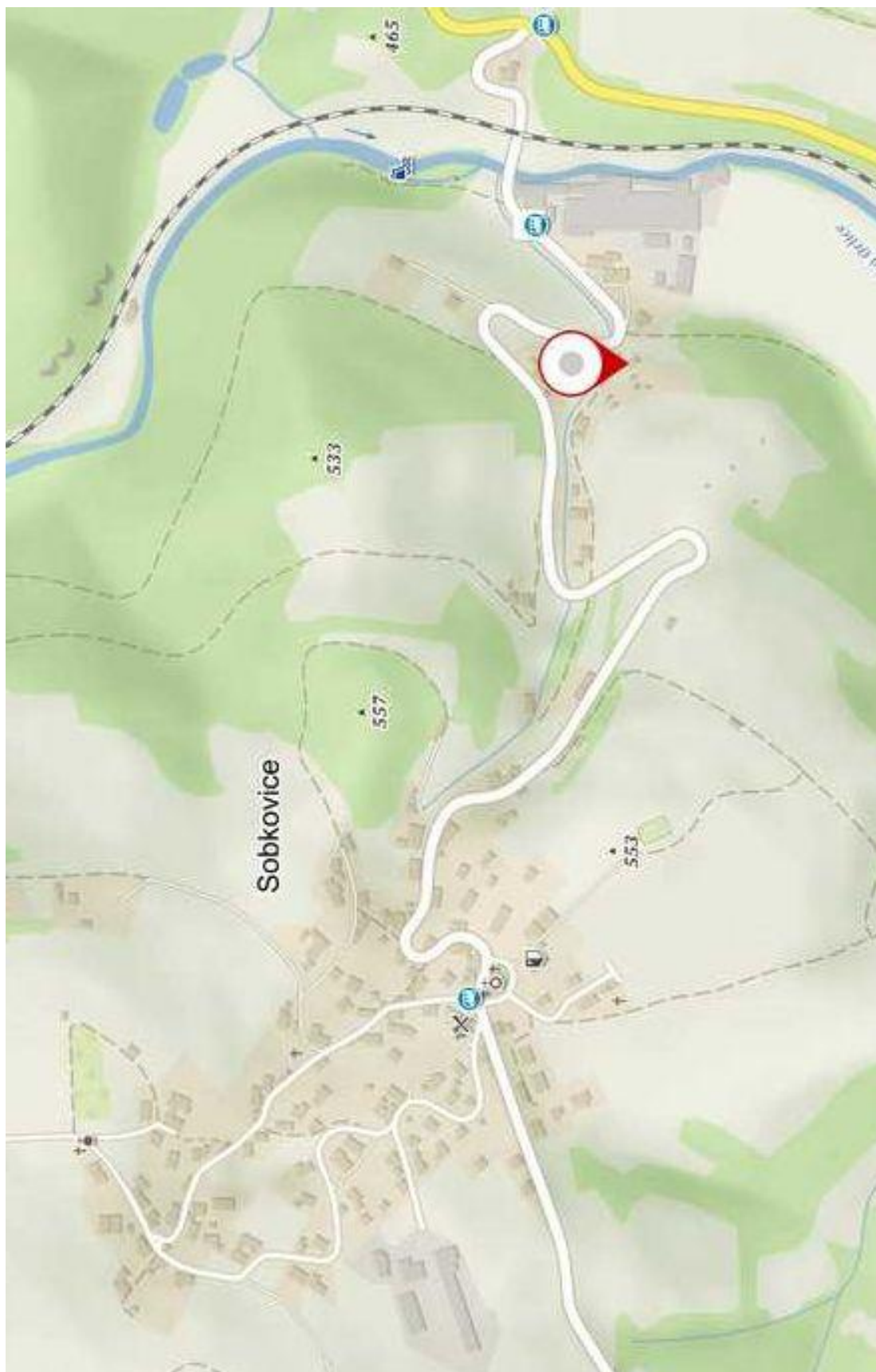
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

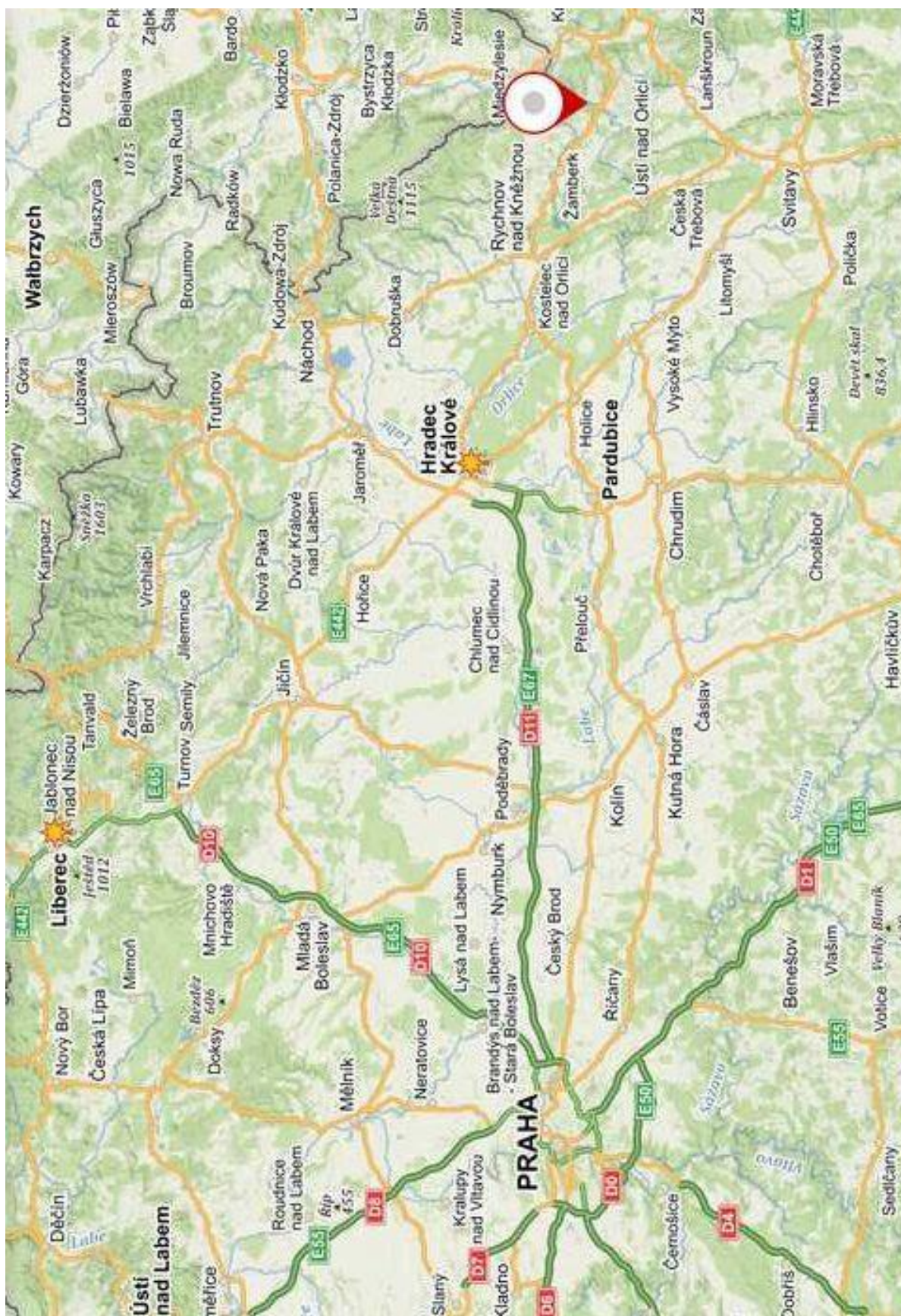
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

