

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1063-88/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. st. 171/1, součástí je stavba Tatenice, čp. 265, rodinný dům, pozemku p.č. st. 449, součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, a pozemky p.č. 318/1 a p.č. 318/4, to vše v k.ú. Tatenice obce Tatenice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 28.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.5.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy,

typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Tatenice, k.ú. Tatenice
Adresa nemovité věci: Tatenice 265, 561 31 Tatenice

Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 276 ze dne 5.10.2020.

Místopis

Tatenice jsou obec s 860 obyvateli, s dobrou občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, mateřská škola, ZŠ-1. i 2. stupeň, lékař, obchod a restaurace, sportoviště, autobus) a s kompletními inženýrskými sítěmi. S dobrou dostupností větších sídel.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji centrální zastavěné části obce, v rozptýlené zástavbě rodinných domů venkovského typu, nedaleko zemědělského areálu. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

318/3 Obec Tatenice
2870/5 Obec Tatenice

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 265

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

Objekt je uložen na základových pasech s částečnou izolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplně z Lindabu, vnitřní omítky vápenné, fasáda břízkolitová, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné, dveře plné, náplňové a prosklené, okna plastová s dvojskly a dřevěná jednoduchá, podlahy obytných místností betonové s PVC, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV elektrickým bojlerem, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů,

vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s el. sporákem, hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC.

Dům byl pořízen v roce 1900, v roce 1960 byla postavena přístavba. V roce 2002 byla provedena modernizace koupelny, podlah a vyměněn kotel ÚT V roce 2011 byla vyměněna okna. Stavebně-technický stav domu je dobrý.

Vedlejší stavba

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito.

Objekt je uložen na základových pasech s izolací, svislé konstrukce zděné tl. 30 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda vápenocementová, schody venkovní, dveře plné, vrata dvoukřídlá, okna dřevěná zdvojená, podlahy betonové, el. instalace 230/400 V.

Podle dostupných informací pochází stavba z 60-tých let minulého století. Stavebně-technický stav je dobrý.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zákaz zatížení, exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 276 pro k.ú. Tatenice.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Tatenice 265 561 31 Tatenice
LV:	276
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Tatenice
Katastrální území:	Tatenice
Počet obyvatel:	866
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	617,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 179,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,742}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	121 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 601,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,60*4,10	=	14,76 m ²
1. NP:	18,12*7,00+8,14*2,23	=	144,99 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	14,76 m ²	2,15 m
1. NP:	144,99 m ²	2,76 m

Obestavěný prostor

1.PP:	3,60*4,10*(1,85+0,30)	=	31,73 m ³
1.NP:	(18,12*7,00+8,14*2,23)*(0,10+2,26+0,50)	=	414,68 m ³
zastřešení:	18,12*7,00*2,70/2	=	171,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	617,64 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	159,75 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,10

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01

12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 121 let:

$$s = 1 - 0,005 * 121 = \mathbf{0,395}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,636}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,601,- \text{ Kč/m}^3 * 0,636 = 1\,018,24 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 617,64 \text{ m}^3 * 1\,018,24 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 647\,772,93 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 647 772,93 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP vč. zastřešení	$6,52 * 4,20 * (4,20 + 1,32/2) = 133,09$
Obestavěný prostor - celkem:		133,09 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40

3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90

Součet upravených objemových podílů 101,67
Koeficient vybavení K₄: 1,0167

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0167
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 601,94**
Plná cena: 133,09 m³ * 2 601,94 Kč/m³ = **346 292,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 80 = 76,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 76,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	82 071,25 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	84 533,39 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena = **84 533,39 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 1 978,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 978,00) / 1 978,00 = \mathbf{0,901}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	179,-	1,030		184,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 171/1	246	184,37	
	Redukční koeficient R = 0,901			166,12	40 865,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 449	27	184,37	
	Redukční koeficient R = 0,901			166,12	4 485,24
§ 4 odst. 1	zahrada	318/1	947	184,37	
	Redukční koeficient R = 0,901			166,12	157 315,64
§ 4 odst. 1	zahrada	318/4	758	184,37	
	Redukční koeficient R = 0,901			166,12	125 918,96
Stavební pozemky - celkem			1 978		328 585,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = 328 585,36 Kč

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	328 585,36
Celková výměra pozemku	m ²	1 978,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	240,00

Cena pokravné plochy porostů	Kč	39 868,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>2 591,47</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	2 591,47 Kč
Tržní ocenění majetku		

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:				
sklep	plocha	koef	užitná plocha	
	7,43 m ²	1,00	7,43 m ²	
				7,43 m²
1.NP				
Výčet místností:				
zádveří	plocha	koef	užitná plocha	
	5,37 m ²	1,00	5,37 m ²	
koupelna s WC	5,64 m ²	1,00	5,64 m ²	
kuchyň	9,48 m ²	1,00	9,48 m ²	
spíž	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²	
obývací pokoj	15,98 m ²	1,00	15,98 m ²	
pokoj	15,58 m ²	1,00	15,58 m ²	
pokoj	15,60 m ²	1,00	15,60 m ²	
veranda, kotelna	20,56 m ²	1,00	20,56 m ²	
dřevník	6,17 m ²	1,00	6,17 m ²	
				97,48 m²
				104,91 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	3,60*4,10 =	14,76	1,85 m
1.NP	18,12*7,00+8,14*2,23 =	144,99	2,26 m
		159,75 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	3,60*4,10*(1,85+0,30) =	31,73
NP	1. NP	(18,12*7,00+8,14*2,23)*(0,10+2,26+0,50) =	414,68
Z	zastřešení	18,12*7,00*2,70/2 =	171,23
	Obestavěný prostor - celkem:		617,65 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	145
Užitná plocha (UP)	[m ²]	105
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	617,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 705 874
Stáří	roků	121
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 667 643

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 171.1	246	700,00		172 200
zastavěná plocha a nádvoří	st 449	27	700,00		18 900
zahrada	318/1	947	700,00		662 900
zahrada	318/4	758	700,00		530 600
Celková výměra pozemků		1 978	Hodnota pozemků celkem		1 384 600

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	104,91 m ²
Obestavěný prostor:	617,65 m ³
Zastavěná plocha:	144,99 m ²
Plocha pozemku:	1 978,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Cotkytle
Lokalita:	Cotkytle, okres Ústí nad Orlicí
Popis:	Rodinný dům 3+1 v obci Herbortice u Cotkytle. Dům je polosamota uprostřed přírody a byl doposud využíván k letní či zimní rekreaci. Po úpravách lze užívat k celoročnímu bydlení. Dům byl postaven v roce 2003, je nepodsklepený, podkroví je využito. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyně s komorou, koupelna s vanou a WC, chodba a technická místnost. V podkroví jsou 2 ložnice. Vytápění je lokální, el. přímotopy. K ohřevu vody slouží el. bojler. Střecha je sedlová, krytina z pálených tašek Tondach. El. přípojka 240/380.

Pozemek: 406,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě 1,05

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - malý pozemek 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v méně atraktivní lokalitě; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - malý pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	140,00	16 429	1,02	16 758

Název: RD Hoštejn

Lokalita: Hoštejn, okres Šumperk

Popis: Rodinný dům ze 60-tých let minulého století v obci Hoštejn. Nemovitost je napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Celková plocha pozemku činí 731 m². Vybavení a použité konstrukce jsou většinou původní ve standardním provedení. Dům je udržovaný.

Pozemek: 731,00 m²

Užitná plocha: 106,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,05

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 520 000	106,00	23 774	1,04	24 725

Název: RD Tatenice

Lokalita: Tatenice, okres Ústí nad Orlicí

Popis: Rodinný dům je situován v centru obce Tatenice v blízkosti obchodu s potravinami, obecního úřadu, školy, školky a lékaře. Jedná se o podsklepený dvoupodlažní objekt s garáží se sedlovou střechou a eternitovou krytinou. Dispozice 1.NP: chodba s verandou, kuchyně s kuchyňskou linkou a spotřebiči, obývací pokoj s jídelnou a krbem, z kterého je vstup na terasu, výklenek pro šatnu, vstup do sklepa, WC, schodiště do patra a garáž. 2. NP: 3 x pokoj, z jednoho vstup na balkon, koupelna s

WC a schodiště na půdu. V suterénu je kotelna, sklad paliv, špajz a dílna. Vytápění je zajištěno ústředním topením na kotel na tuhá paliva a elektrokotel, ohřev teplé vody bojlerem. Nemovitost je napojena na el. síť 220/400 V a obecní vodovod, odpady svedeny do kanalizace. V místě je možnost připojení na plyn. Okna a hlavní dveře původní dřevěná. Objekt je k celkové rekonstrukci.

Pozemek: 1 020,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Velikosti objektu - větší hůře prodejny; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 630 000	200,00	13 150	1,14	14 991

Minimální jednotková porovnávací cena	14 991 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 825 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 725 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	18 825 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	104,91 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 974 931 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	647 773,- Kč
2. Vedlejší stavba	84 533,- Kč
3. Pozemky	328 585,- Kč
4. Trvalé porosty	2 591,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 063 482,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 063 480,- Kč**

slovy: Jedenmilionšedesáttřítisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 063 480 Kč

slovy: Jedenmilionšedesáttřítisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům	1 667 643,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	1 384 600,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům	1 974 931,- Kč

Porovnávací hodnota	1 974 931 Kč
Věcná hodnota	3 052 243 Kč
z toho hodnota pozemku	1 384 600 Kč

Tržní hodnota

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel.

Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, objekt je průběžně modernizovaný. Nevyskytují se žádné statické poruchy. Příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní. U domu je nadstandardně velký pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí

převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí mají v daném regionu v posledním období mírně rostoucí trend.

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: p.č. st. 171/1, součástí je stavba Tatenice, čp. 265, rodinný dům, pozemku p.č. st. 449, součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, a pozemky p.č. 318/1 a p.č. 318/4, to vše v k.ú. Tatenice obce Tatenice.

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Libor Hemelík, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1063-88/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 28.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 276 ze dne 5.10.2020.	4
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2020 22:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581046 Tatenice

Kat.území: 765180 Tatenice

List vlastnictví: 276

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Neugebauer Jan, č.p. 265, 56131 Tatenice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 171/1	246	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tatenice, č.p. 265, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 171/1				
St. 449	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 449				
318/1	947	zahrada		zemědělský půdní fond
318/4	758	zahrada		zemědělský půdní fond

Bl 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 Zástavní právo smluvní

- k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů až do celkové výše 2.800.000,- Kč, které vzniknou do 26.01.2051

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 171/1, Parcela: St. 449, Parcela: 318/1, Parcela: 318/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1037064101/1 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2016 11:05:56. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-952/2016-611

Pořadí k 01.02.2016 11:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1037064101/1 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2016 11:05:56. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-952/2016-611

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1037064101/1 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2016 11:05:56. Zápis proveden dne 23.02.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-952/2016-611

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2020 22:35:03

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581046 Tatenice
Kat.území: 765180 Tatenice List vlastnictví: 276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 171/1, Parcela: St. 449, Parcela: 318/1, Parcela: 318/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j.203EX-05770/2018 -13 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2018 15:54:40. Zápis proveden dne 21.03.2018; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-1093/2018-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Neugebauer Jan, č.p. 265, 56131 Tatenice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198 EX-302/2018 -10 ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 21:08:29. Zápis proveden dne 03.04.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3756/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 171/1, Parcela: St. 449, Parcela: 318/1, Parcela: 318/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov č.j.198EX-302/2018 -14 ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 21:08:33. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1339/2018-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Neugebauer Jan, č.p. 265, 56131 Tatenice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124 Ex-2640/2018 -13 ze dne 03.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2018 09:01:46. Zápis proveden dne 07.05.2018; uloženo na prac. Pardubice Z-2709/2018-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 171/1, Parcela: St. 449, Parcela: 318/1, Parcela: 318/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124EX-2640/2018 -21 ze dne 04.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2018 09:00:29. Zápis proveden dne 22.05.2018; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1888/2018-611

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

Povinnost k

Neugebauer Jan, č.p. 265, 56131 Tatenice, RČ/IČO:











