

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2010/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 60, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 35, dále pozemku parc. č. 21/6, parc. č. 22/1 a parc. č. 275/3, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30 v k. ú. Horky, obec Horky, okres Svitavy na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
760 01

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 04.07.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 21.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 60, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 35, dále pozemku parc. č. 21/6, parc. č. 22/1 a parc. č. 275/3, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30 v k. ú. Horky, obec Horky, okres Svitavy na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, které jsou ve výhradním vlastnictví paní Raisové Gabriely, Horky č. p. 35, 570 01 Horky. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického zaměření nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.07.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření. Z důvodu nezpřístupnění nemovitých věcí bylo znalcem přistoupeno k pořízení fotodokumentace pouze z vnějšku. Část fotografií z vnějšku a z vnitřních prostor domu byla poskytnuta zadavatelem ocenění a pořízena v dřívější době.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 30 pro k.ú. Horky, ze dne 25.05.2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí spolu s jejich zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Horky, k.ú. Horky
Adresa nemovité věci: Horky 35, 570 01 Horky

Vlastnické a evidenční údaje

Gabriela Raisová, č. p. 35, 570 01 Horky, LV: 30, podíl 1 / 1

Místopis

Horky jsou obcí v okrese Svitavy, v Pardubickém kraji. V obci žije okolo 143 obyvatel a rozkládá se na 267 ha. Severozápadním směrem od obce Horky leží Vysoké Mýto ve vzdálenosti 10 km. Stejným směrem se rozkládá i krajské město Pardubice, které je vzdálené 47 km. V uvedených okolních městech je dostupná komplexní občanská vybavenost. Jihovýchodně od obce leží město Litomyšl, která se díky své krátké dojezdové vzdálenosti 8 km stává nejdostupnějším městem s komplexní občanskou vybaveností. V samotné obci Horky se nachází pouze autobusová zastávka, kdy toto autobusové spojení zajišťuje propojení s Cerekvicí nad Loučnou ve vzdálenosti 3,5 km, kde se z obce dojíždí za vzděláním, dále také do Litomyšle a Vysokého Mýta.

Oceňované nemovité věci se nachází v úzkém centru samotné obce Horky. Autobusová zastávka je od posuzovaných nemovitých věcí ve vzdálenosti do 150 m, obecní úřad pak do 170 m, dále je v obci kadeřnictví a obchod s potravinami. Veškerou ostatní občanskou vybavenost zajišťují okolní města. V okolí posuzovaných nemovitých věcí je převážně zástavba rodinných domů. Z obecného hlediska obci zůstal převážně zemědělský ráz o několika málo rodinných domech, stacích a budov obdobného charakteru určených k zemědělskému využití. Silnice II. třídy 317 spojuje obec s jeho nejbližším okolím, silnice E442 pak dále obec propojuje s Vysokým Mýtem, Litomyšlí, okresním městem Svitavy a dalšími vzdálenějšími městy.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> 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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

426/2 Obec Horky, č. p. 55, 57001 Horky

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemek parc. č. St. 60 o celkové výměře 301 m², na kterém se nachází a jehož je součástí stavba rodinného domu č. p. 35. Zastavěná plocha samotného objektu rodinného domu je odhadem 95 m². Dále se na této parcele nachází vedlejší stavba sloužící jako sklad a částečně přístřešek pro osobní automobil. Vzhledem k tomu, že se její zákres v katastru nemovitostí jeví jako chybný a znalci nebyla nemovitost zpřístupněna, nebylo na základě těchto skutečností možné určit její přesné parametry. Pozemek parc. č. 22/1 o celkové výměře 29 m² evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace navazuje na pozemek parc. 21/6 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada s výměrou 35 m² a společně tak zajišťují přístup a příjezd k posuzovaným nemovitým věcem po obecní komunikaci se zpevněných povrchem, po pozemkové parcele č. 426/2 (ostatní plocha - ostatní komunikace) ve vlastnictví: Obec Horky, č. p. 55, 570 01 Horky. Pozemek parc. č. 275/3 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 692 m² obklopuje rodinný dům, je o nepravidelném půdorysném tvaru a v blízkosti západního cípu tohoto pozemku se nachází do země zapuštěný bazén o rozměrech 3 x 8 m. Pozemky jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 35. Samostatně stojící, zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím byl kolaudován přibližně v roce 1930. Svou současnou podobu pravděpodobně získal cca před 20-ti lety, kdy došlo k jeho kompletní rekonstrukci. Z důvodu nezpřístupnění nemovitosti není vnitřní dispozice a její stav znám. Dům je napojen na el. a plyn. přípojku, dále také obecní vodovod s tím, že odvod splaškových vod je řešen svedením do jímky. Vytápění domu je pravděpodobně řešeno kotlem na tuhá paliva. Ohřev TUV je zajišťován el. bojlerem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Na parc. č. St 60 se mimo stavbu RD dále nachází vedlejší stavba sloužící jako sklad a částečně přístřešek pro osobní automobil. Vzhledem k tomu, že se její zákres v katastru nemovitostí jeví jako chybný a znalci nebyla nemovitost zpřístupněna, nebylo na základě těchto skutečností možné určit její přesné parametry. Nicméně vzhledem k přístřešku a navazující stavbu hospodářské budovy, která bude zřejmě menší než 25 m² je **riziko nízké**.

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

Komentář: Na listu vlastnictví č. 30 v části "C" je evidováno:

1) Zástavní právo smluvní pro oprávněného: ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761. Dále je s tímto právem zapsán závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva, zákaz zcizení zástavy a zákaz zřídit k zástavě smlouvy č. 0000587761 jiné zástavní právo.

Tato výše uvedená omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

Výše uvedená omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 35

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 35

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 35

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	150,00 m ²
	150,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	95,00	2,80 m
	95,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový cca 600 =	600,00
	Obestavěný prostor - celkem:	600,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná hladká
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	běžné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	kotel na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	95
Užitná plocha (UP)	[m ²]	150
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	600,00

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	45 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	45 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	6 750 000
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 050 000

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v cenách okolo 1.600 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 1.100 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 60	301	1 100,00		331 100
zahrada	21/6	35	1 100,00		38 500
ostatní plocha	22/1	29	1 100,00		31 900
zahrada	275/3	692	1 100,00		761 200
Celková výměra pozemků		1 057	Hodnota pozemků celkem		1 162 700

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 35

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	150,00 m ²
Obestavěný prostor:	600,00 m ³
Zastavěná plocha:	95,00 m ²
Plocha pozemku:	1 057,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, ul. Jiřinková 877, Vysoké Mýto
Lokalita:	k. ú. Litomyšelské Předměstí, Vysoké Mýto, Pardubický kraj
Popis:	Objekt rodinného domu, který byl stavebně dokončen přibližně v roce 2005 je zděný, o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Rodinný dům stojí na pozemku parc. č. 4132/92 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 163 m ² . Dále je obklopen pozemkem vedeným jako orná půda, parc. č. 4132/13, o

výměře 888 m², který je využíván jako zahrada a dále se na něm nachází bazén. Na pozemku parc. č. 4132/102 zastavěná plocha a nádvoří je umístěna jiná stavba bez č. e./č.p. o zastavěné ploše 53 m², zděná pod sedlovou střechou. Dům disponuje napojením na vodovodní řad, kanalizaci, dále má plyn z veřejné sítě a el. přípojku. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-3652/2023-611 na KP Ústí nad Orlicí.

Pozemek: 1 104,00 m²
Užitná plocha: 240,00 m²
Zastavěná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 07/2023 1,00
 K2 Velikosti objektu - větší 1,15
 K3 Poloha - atraktivnější 0,93
 K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
 K5 Celkový stav - obdobné 1,00
 K6 Vliv pozemku - větší 0,95
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodny k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 000 000	240,00	41 667	1,02	42 500

Název: Rodinný dům č.p. 141, Morašice

Lokalita: k. ú. Morašice, Pardubický kraj

Popis: Rodinný dům stojící na parc. č. St. 221 s číslem popisným 141 o zastavěné ploše 128 m², je samostatně stojící, zděný o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s podkrovím. Zahrada vedená jako trvalý travní porost, pod parc. č. 241/1 je o celkové výměře 511 m².

Tento dvougenerační rodinný dům se nachází pouhých 5 km od města Litomyšl. Dispozice rodinného domu: 1.NP - zádveří, samostatné WC, technická místnost, chodba se schodištěm, kuchyň navazující na prostornou jídelnu či obývací pokoj - výstup na terasu a zahradu, - mezipatro - obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou. 2.NP - ložnice, pokoj s balkónem, koupelna se sprchovým koutem po rekonstrukci. Podkroví - pokoj, půda. Dům je podsklepený - prostorná garáž, prádelna, kotelna, dílna a kamenný vinný sklípek. Na zahradě se nachází zděný zahradní domek s posezením u krbu. Dům disponuje těmito inženýrskými sítěmi: el. 230/400V, obecní vodovod, veřejná kanalizace.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-5531/2022-609 na KP Svitavy.

Pozemek: 639,00 m²
Užitná plocha: 255,00 m²
Zastavěná plocha: 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 07/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,17
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 000 000	255,00	23 529	1,35	31 764

Název: Rodinný dům, ul. Jiráskova 171, Litomyšlské Předměstí, Vysoké Mýto

Lokalita: k. ú. Vysoké Mýto, Pardubický kraj

Popis: Zděný rodinný dům se zahradou ve Vysokém Mýtě, v ulici Jiráskova byl postaven cca v roce 1930 a v roce 1975 byl částečně rekonstruován. Dům je určen k celkové rekonstrukci. V přízemí domu se nachází dva velké pokoje s okny do ulice, kuchyň a menší pokoj s okny do zahrady, malá koupelna, samostatné WC, prádelna, veranda se vstupem na zahradu a spíž pod schody do 2.NP. Celková plocha 1.NP je cca 100 m². Ve 2.NP je velký pokoj bez zkosení a půdní prostor vhodný k dalšímu stavebnímu využití. Dům je částečně podsklepen, o celkové ploše cca 15 m². Dům se nachází v bloku rodinných vil, postaven jako krajní s výhodou a možností vjezdu na pozemek zahrady. Zastavěná plocha a nádvoří je 225 m² a plocha zahrady (parc. č. 1430/1 zahrada o výměře 209 m², 1430/2 zahrada o výměře 114 m²) v součtu činí 341 m². Na zahradě je postavena vedlejší stavba, využívána jako garáž (22 m²), dílna a dřevník (18 m²). Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodovod a odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. V docházkové vzdálenosti je dostupná komplexní občanská vybavenost.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-1526/2023-611 na KP Ústí nad Orlicí.

Pozemek: 548,00 m²

Užitná plocha: 270,00 m²

Zastavěná plocha: 225,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP v 03/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - atraktivnější	0,93
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD před rekonstrukcí	1,15



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------

4 260 000

270,00

15 778

1,58

24 929

Název: Rodinný dům, č. p. 65 Nová Sídla**Lokalita:** k. ú. Nová Sídla, Pardubický kraj

Popis: Objekt staršího rodinného domu je zděný, o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Stav před rekonstrukcí. Rodinný dům stojí na pozemku parc. č. St. 25 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m². Na objekt rodinného domu navazuje hospodářská část. Čistá užitná plocha samotného objektu rodinného domu je cca 80 m². Dále je dům s hospodářskou budovou obklopen pozemkem vedeným v katastru nemovitostí jako zahrada, parc. č. 281 o celkové výměře 418 m² a při jižní obvodové straně tohoto pozemku navazuje menší pozemek zahrady pod parc. č. 282/2 o výměře 43 m². Dům disponuje napojením na vodovodní řad, odvod splaškových vod je řešen jímkou na pozemku, dále disponuje el. přípojkou, bez připojení na plyn.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-6079/2022-609 na KP Svitavy.

Pozemek: 606,00 m²**Užitná plocha:** 80,00 m²**Zastavěná plocha:** 188,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší 1,15

K5 Celkový stav - horší 1,15

K6 Vliv pozemku - menší 1,08

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD před rekonstrukcí 1,15



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 750 000	80,00	21 875	1,56	34 125

Minimální jednotková porovnávací cena	24 929 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	33 330 Kč/m ²
--------------------------------------	--------------------------

Maximální jednotková porovnávací cena	42 500 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Stanovená porovnávací hodnota	5 000 000 Kč
--------------------------------------	---------------------

Jednotková cena	33 333 Kč/m ²
-----------------	--------------------------

Výsledná porovnávací hodnota	5 000 000 Kč
-------------------------------------	---------------------

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č. p. 35	4 050 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	1 162 700,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č. p. 35	5 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota	5 000 000 Kč
Věcná hodnota	5 212 700 Kč
z toho hodnota pozemku	1 162 700 Kč

Obvyklá cena: 5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením do 45 %, jsou v místě a blízkém okolí obchodovány v ceně okolo 30.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 5.000.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 33.333 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 150 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 5.000.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití, koeficient technického stavu atd. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 60, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 35 a dále pozemku parc. č. 21/6, parc. č. 22/1 a parc. č. 275/3, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30 v k. ú. Horky, obec Horky, okres Svitavy na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, které jsou ve výhradním vlastnictví paní Raisové Gabriely, Horky č. p. 35, 570 01 Horky. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 5.000.000 Kč.

Obvyklá cena:

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30	3
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2010/2023.

V Dobroslavicích 21.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2010/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30	3
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578053 Horky

Kat.území: 642118 Horky

List vlastnictví: 30

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Raisová Gabriela, č.p. 35, 57001 Horky	865421/3843	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	60	301	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horky, č.p. 35, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 60					
	21/6	35	zahrada		zemědělský půdní fond
	22/1	29	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	275/3	692	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých dluhů ze smlouvy o úvěru č. 0000587761 v celkové výši 1.990 000,- Kč s příslušenstvím a veškerých budoucích dluhů, které mohou vzniknout do 11.10.2042 do celkové výše 5.970.000,- Kč dle článku 1 zástavní smlouvy.

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Parcela: St. 60, Parcela: 21/6, Parcela: 22/1, Parcela: 275/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000587761 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 13:00:14. Zápis proveden dne 03.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-9453/2021-609

Pořadí k 11.10.2021 13:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000587761 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 13:00:14. Zápis proveden dne 03.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-9453/2021-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000587761 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 13:00:14. Zápis proveden dne 03.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-9453/2021-609

o Zákaz zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578053 Horky
Kat.území: 642118 Horky List vlastnictví: 30
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva zákaz zřízení zástavy a zákaz zříditi k zástavě smlouvy č. 0000587761 jiné zástavní právo.

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Parcela: St. 60, Parcela: 21/6, Parcela: 22/1, Parcela: 275/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení č. 0000587761 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 13:00:14. Zápis proveden dne 03.11.2021; uloženo na prac. Svitavy V-9453/2021-609

Pořadí k 11.10.2021 13:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-8/2022-609

Parcela: 21/6

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Svitavách č.j. 31 D 375/2018-80 ze dne 17.10.2018. Právní moc ke dni 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2018 10:49:38. Zápis proveden dne 28.12.2018.

V-9171/2018-609

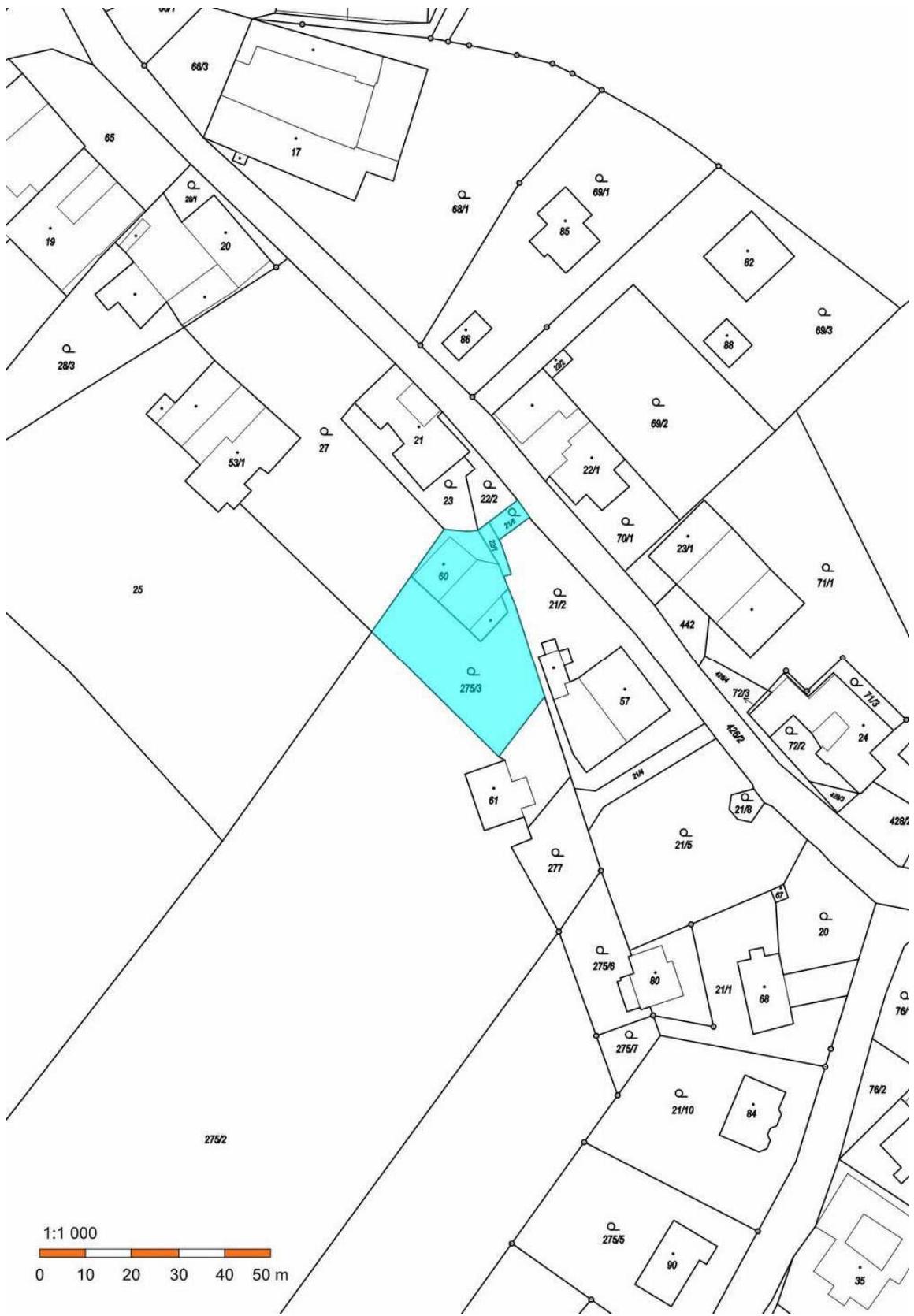
Pro: Raisová Gabriela, č.p. 35, 57001 Horky

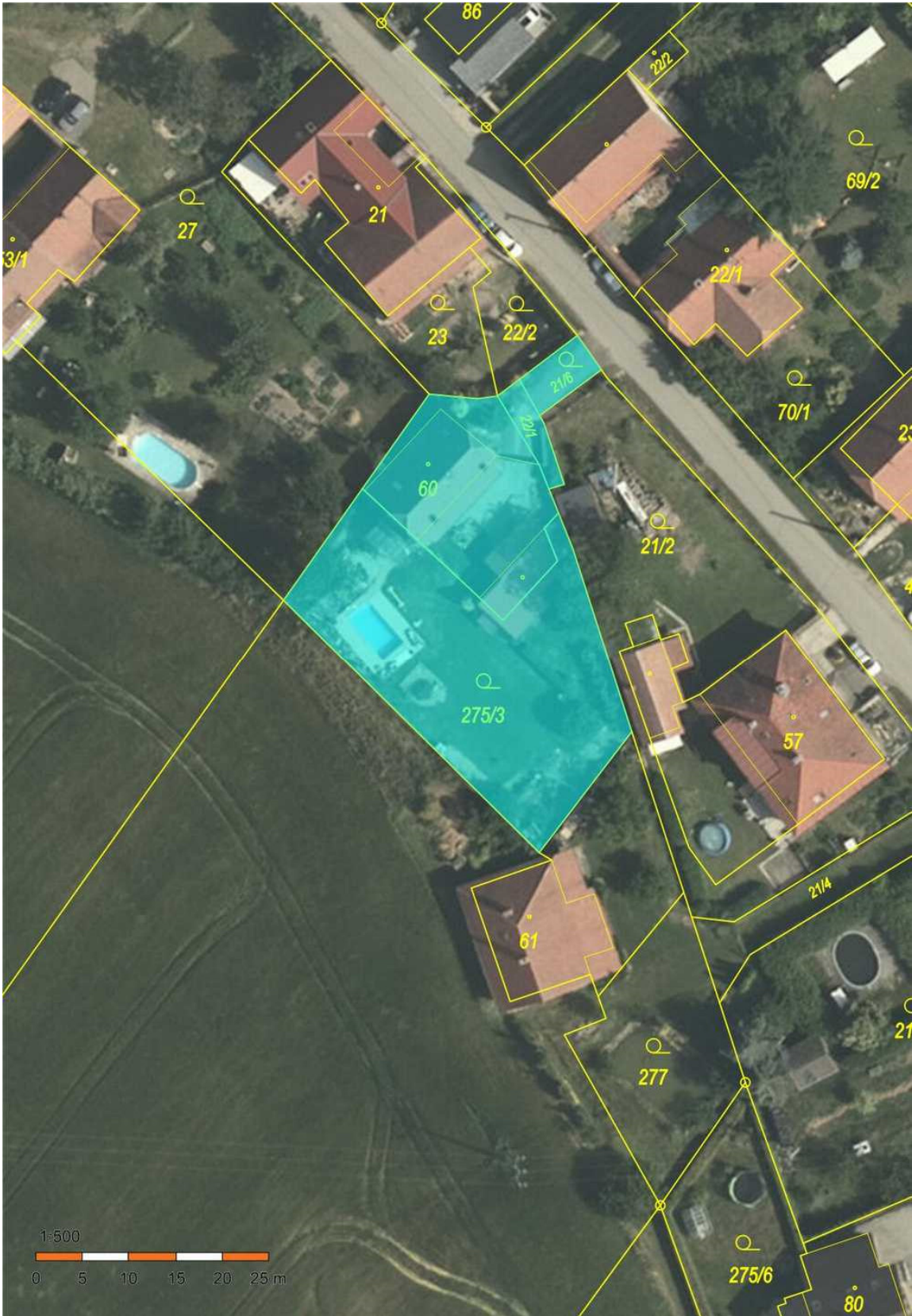
RČ/IČO: 865421/3843

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
21/6	33001	35
275/3	33001	692

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









Mapa oblasti

