

Znalecký posudek

č. 3334-855/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Miloslava Mangerová
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s podkrovím a půdou, číslo popisné 394 v obci Žamberk, v okrese Ústí nad Orlicí, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 10.09.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

25.09.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, obec Žamberk, kat. území Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, a parc. č. 1287 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: RD č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, v obci Žamberk

Adresa: ulice Terezy Svatové č. p. 394

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Katastrální

území: Žamberk

Obec: Žamberk

Počet obyvatel: 6 059

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 740,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 535,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.09.2016 za přítomnosti paní Černohousové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 25.09.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 10.09.2016 paní Černohousovou.
- znalecký posudek pro Raiffeisen Bank ze dne 13.8.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:
Černohousová Lea, č. p. 206, 56164 Mistrovice

Vlastnické údaje k datu ocenění:
Černohousová Lea, č. p. 206, 56164 Mistrovice

Nemovitosti:
RD č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, obec Žamberk , kat. území Žamberk , okres Ústí nad Orlicí , a
parc. č. 1287

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, obec Žamberk , kat. území Žamberk , okres Ústí nad Orlicí

Slovní popis

Jedná se o krajní rodinný dům v řadě rozrůzněných objektů o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je smíšená z cihel a kamene, základy domu jsou smíšené neizolované. Tloušťka zdiva je 45, zadní stěna tl. 80 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky tvoří perlínka, lepidlo, štuk, částečně obložené sádkokartonem, úpravy vnitřních stěn nejsou dokončeny. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1892 a rekonstruován v letech 2013-2014. Rekonstrukce nebyla dokončena

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

1NP

Veranda

Chodba

Obývací pokoj

Kuchyně

Pokoj 1

WC

Koupelna

Podkroví

Pokoj 2

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na severní a jižní stranu.

Koupelna je vybavena sprchovým koutem, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou, po nedokončené rekonstrukci ale není funkční.

Interiérové dveře v domě chybí, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: osvětlovací technika chybí, bez kuchyňské linky.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plyn je přiveden na hranici pozemku.

Vytápění je řešeno krbovou vložkou napojenou na vzduchotechniku s rozvody do obytných místností, topná tělesa chybí. Ohřev vody v domě není řešen.

V obytných místnostech tvoří podlahu cementový potěr, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu cementový potěr a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou, stejně tak krovy. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Obvyklé vybavení domu se nevyskytuje.

Rodinný se nachází ve špatném stavu, je zapotřebí dokončit započatou rekonstrukci a provést opravy krovů.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je rovinatý, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má dostačující vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se středním stupněm nebezpečí výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	krajní dům v řadě rozrůzněných objektů
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	/
	Dům byl postaven v roce :	1892 (stáří 124 let)
	Rok rekonstrukce RD:	2014 (stáří 2 roky)
	Rozsah rekonstrukce RD:	Nedokončená rekonstrukce, plastová okna, nové betonové podlahy, vnitřní zateplení obvodových stěn, krbová vložka, vzduchotechnika, vnitřní omítky, nová koupelna, nové rozvody vody a elektřiny, zateplení

	střechy
Základy :	smíšené neizolované
Konstrukce :	smíšená konstrukce z cihel a kamene
Tloušťka zdiva:	45, zadní stěna 80 cm
Stropy :	dřevěné trámové
Střecha :	sedlová
Krytina střechy :	eternit
Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
Vnější omítky:	vápenocementové
Vnitřní omítky:	perlinka, lepidlo, štuk, sádrokarton, bez dokončených úprav
Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností :	severní a jižní
Vybavení koupelny :	sprchový kout
Toaleta :	klasická splachovací toaleta (provizorní bez dokončených úprav)
Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	ocelové
Vnitřní dveře :	chybí
Osvětlovací technika :	chybí
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ne
Dispozice rodinného domu :	3+1
Popis místností podle podlaží:	1NP Veranda Chodba Obývací pokoj Kuchyně Pokoj 1 WC Koupelna Podkroví Pokoj 2
Elektrina :	přípojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
Vodovod :	přípojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	přípojení k obecní kanalizaci
Plynovod :	Na hranici pozemku
Řešení vytápění v domě :	Krbová vložka + rozvod vzduchotechniky do obytných místností
Topná tělesa :	chybí
Řešení ohřevu vody v domě :	není řešení
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - cementový potěr, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - cementový potěr, v ostatních místnostech - keramická dlažba
Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav a dokončovacích prací

	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, stejně tak krovy, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - chybící prvek
	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se středním stupněm nebezpečí výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	<p style="text-align: center;">RD</p> $1NP - (14,00 \cdot 7,00) \cdot 2,75 + (2,80 \cdot 1,80) \cdot 2,20 = 280,59 \text{ m}^3$ $\text{Podkroví a zastřešení} - (14,00 \cdot 7,00) \cdot 3,75 / 2 = 183,75 \text{ m}^3$ $\text{Celkem OP} - 464,34 \text{ m}^3$	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10.09.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

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 jednotka 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	124 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 014
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 856,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	14,00*7,00+2,80*1,80	=	103,04 m ²
------	----------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	103,04 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

1NP:	(14,00*7,00)*2,75+(2,80*1,80)*2,20	=	280,59 m ³
Podkroví+zastřešení:	(14,00*7,00)*3,75/2	=	183,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	464,34 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	103,04 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	103,04 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav)
 Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{0,770}$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,856,- \text{ Kč/m}^3 * 0,770 = 1\,429,12 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 464,34 \text{ m}^3 * 1\,429,12 \text{ Kč/m}^3 * 0,800 * 1,060 = 562\,730,75 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 562 730,75 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 0,990 * 1,060 = 0,840$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	535,-	0,840		449,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1287	233,00	449,40	104 710,20
Stavební pozemek - celkem			233,00		104 710,20

Pozemek - zjištěná cena = **104 710,20 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

562 730,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

562 730,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

104 710,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

104 710,20 Kč

Celkem

667 441,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

667 441,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Šestsetšedesátsedmtisícčtyřistačtyřicet Kč

667 440,- Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, obec Žamberk , kat. území Žamberk , okres Ústí nad Orlicí , a parc. č. 1287

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K4	pozemek - K3	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 394 v ulici Terezy Svatové, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, malé podkrovi, půda, OP 464 m ³	dobrý, před dokončením rekonstrukce	233 m ²	cmšísaná konstrukce, 3+1, bez kuch. linky, kanalizace, vodovod, krbová vložka + rozvod vzduchotechniky
1	28.října, Žamberk	1 nadzemní podlaží, sklep, půda, OP přibližně 612 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	216 m ²	cihla, lokální vytápění na TP nebo elektřinu, vodovod, kanalizace
2	Júnova, Vamberk	1 nadzemní podlaží, sklep, podkrovi, OP přibližně 295 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	1146 m ²	dřevo, 2+1, kuch. linka bez vest. spotřebičů, vytápění lokální na elektřinu, vodovod, septik
3	V Lukách, Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, půda, OP přibližně 402 m ³	dobrý, po částečné rekonstrukci	233 m ²	cihla, lokální vytápění na TP, kuch. linka bez vest. spotřebičů, kanalizace, vodovod

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 585 000	0,9	1426500	1,05	1,15	0,99	1,02	1,1	1,02	1,36809	1 042 693
2	1 360 000	0,95	1292000	0,98	0,89	1,25	1,03	1,08	0,99	1,20067	1 076 069
3	1 450 000	0,9	1305000	1,05	0,97	1	1,1	1,1	1,01	1,24471	1 048 438
Celkem průměr											1 055 733
Minimum											1 042 693
Maximum											1 076 069
Směrodatná výběrová odchylka - s											17 844
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 037 889
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 073 578
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

1 055 733,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **667 440,-- Kč**

Srovnávací hodnota **1 055 733,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

950 000,-- Kč

Slovy: Devětsetpadesát tisíc Kč

V Praze, dne 25.09.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3334-855/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1287
Obec:	Žamberk [581259]
Katastrální území:	Žamberk [794368]
Číslo LV:	121
Výměra [m ²]:	233
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žamberk [411515] , č. p. 394; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1287
Stavební objekt:	č. p. 394
Ulice:	Terezy Svatové
Adresní místa:	Terezy Svatové č. p. 394

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černohousová Lea, č. p. 206, 56164 Mistrovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

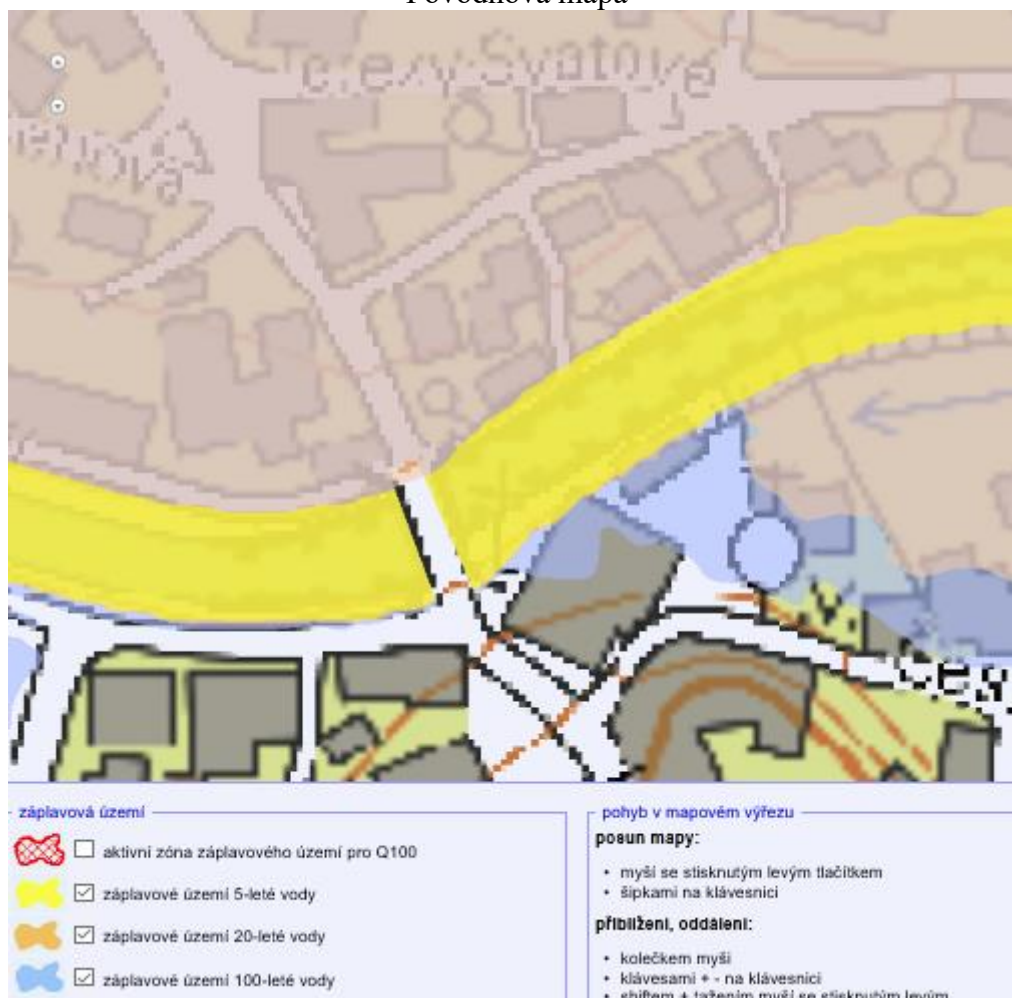
Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Černohousová Lea
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

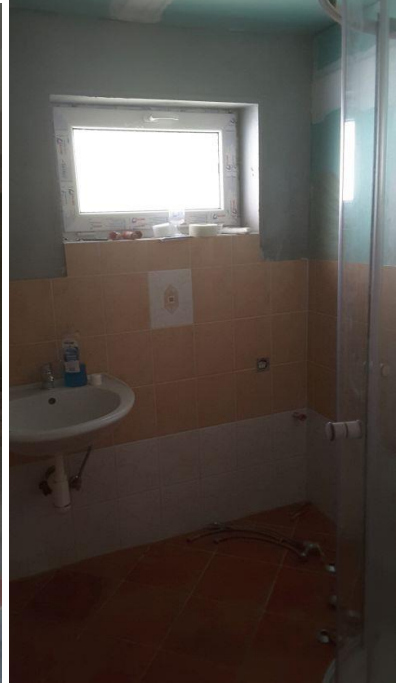
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Povodňová mapa



Fotodokumentace









Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 216 m²

28. října, Žamberk

1 585 000 Kč

Nabízíme rodinný dům se zahrádkou o CP 216 m² nacházející se na lukrativním místě v centru obce Žamberk. RD původně sloužil jako hostinec, nyní je veden jako rodinný dům. Zavedena el., voda, HUP na hranici pozemku. Dům je částečně podsklepen. Vhodné k rekonstrukci. Možnost rozšíření o půdní vestavbu. Lze financovat hypotékou, se kterou Vám rádi pomůžeme. Více informací u makléře.

Celková cena:	1 585 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	3 295,98 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	533051
Aktualizace:	20.09.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	125 m ²
Užitná plocha:	115 m ²
Plocha podlaňová:	115 m ²
Plocha pozemku:	216 m ²

Plocha zahrady:	91 m ²
Sklep:	24 m ²
Parkování:	2
Rok rekonstrukce:	1992
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná §. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 1 146 m²

Jūnova, Vamberk [Panorama](#)

1 360 000 Kč

Rodinný domek se zahradou ve Vamberku v klidné okrajové části města, v ulici Jūnova. Dům tvoří pravou polovinu dvojdomku, k domu náleží samostatný pozemek o celkové výměře 1.146m². Dům je částečně podsklepený, v I. NP se nachází chodba s WC, spíž, dále kuchyň, koupelna, obývací pokoj a ložnice, v podkroví menší pokoj a půdní prostory. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpad sveden do jímky před domem, vytápění lokální na elektřinu, kanalizace a plyn v ulici. Dům je v původním stavu, užitelný, ale s předpokladem rekonstrukce a možností přístavby. K domu je k užívání pěkná velká zahrada s dostatkem soukromí. Dům se nachází v klidné vyhledávané lokalitě města cca 600m od centra města, obchod, pošta, restaurace cca 300m. Průkaz energetické náročnosti nebyl vyhotoven, uvedena třída G. Dům je volný ihned, s případným financováním rádi pomůžeme.

Zlevněno:	1 360 000 Kč za nemovitost
Původní cena:	1 490 000 Kč
Aktualizace:	23.09.2016
ID:	4093309276
Stavba:	Dřevěná
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1 podzemní

Užitná plocha:	90 m ²
Plocha podlahová:	62 m ²
Plocha pozemku:	1146 m ²
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Jímka
Elektřina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 60 m², pozemek 233 m²

V Lukách, Ústí nad Orlicí [Panorama](#)

1 450 000 Kč

Prodej rodinného domu 2+1 se zahradou nacházející se nedaleko centra města Ústí nad Orlicí. Dispozice: obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna s WC, chodba a komora. V roce 2016 proběhla následující rekonstrukce: výměna oken a vchodových dveří za plastové, podlahové krytiny v obytných místnostech a svislá izolace proti zemní vlhkosti. Součástí domu je dále půdní prostor o CP 70 m² vhodný k vestavbě obytných místností. Zahrada o CP 150 m² s přístřeškem pro parkování automobilu. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. Rozvod vody z veřejného vodovodu. Elektřina 220/380V. Financování Vám zdarma zajistíme hypotečním úvěrem s úrokovou sazbou již od 1,49%. Veškeré bližší informace rádi sdělíme při osobní prohlídce nemovitosti.

Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	5 251,37 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a služeb. Zajistíme výhodné financování.
ID zakázky:	871
Aktualizace:	05.09.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1

Plocha zastavěná:	154 m ²
Užitná plocha:	60 m ²
Plocha pozemku:	233 m ²
Plocha zahrady:	150 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky