

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2790/2019

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 52/1 o výměře 109m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Pazucha čp. 95**, způsob využití rod.dům, st.parc.č. 52/2 o výměře 200m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc.č. 103/1 o výměře 460m², zahrada, parc.č. 103/2 o výměře 180m², zahrada a parc.č. 133/5 o výměře 122m², zahrada, zapsáno na LV č. 39 pro k.ú. Pazucha, obec Litomyšl u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Marie Truhlářová
Paclík - insolvenční správce a spol.
U Trojice 1042/2
150 00 Praha

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPA 60 INS 18210 / 2019**

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

Dle stavu ke dni prohlídky 27.11.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 26 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 02.12.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCENĚOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**
- 2.5. Určení hodnoty obydli**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Určení hodnoty obydli**
- 5.3. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 52/1 o výměře 109m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Pazucha čp. 95**, způsob využití rod.dům, st.parc.č. 52/2 o výměře 200m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, parc.č. 103/1 o výměře 460m², zahrada, parc.č. 103/2 o výměře 180m², zahrada a parc.č. 133/5 o výměře 122m², zahrada, zapsáno na LV č. 39 pro k.ú. Pazucha, obec Litomyšl u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 39 pro k.ú. Pazucha ze dne 13.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

2.5. Určení hodnoty obydlí

Dle zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády o způsobu určení hodnoty obydlí, které není dlužník povinen vydat ke zpeněžení č. 189/2019 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 39 pro k.ú. Pazucha ze dne 13.09.2019
Truhlářová Marie, Pazucha 95, 57001 Litomyšl

Adresa:	Pazucha čp. 95
Název katastrálního území:	Pazucha
Název obce:	Litomyšl
Název okresu:	Svitavy
List vlastnictví:	LV č. 39

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 39 pro k.ú. Pazucha ze dne 13.09.2019

Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v městě Litomyšl, samostatná část Pazucha, v blízkosti centra Pazuchy, při zpevněné komunikaci (parc.č. 667/1, parc.č. 668 a parc.č. 667/3 ve vlastnictví město Litomyšl). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy.

Vstup na pozemek vrátky a vchod do rodinného domu ze západní strany, vjezd na pozemek vraty z východní strany. Rodinný dům je samostatně stojící, čtvercového půdorys, svou západní obvodovou stěnou částečně na hranici pozemku. Převážně jižně a východně od rodinného domu je pozemek zahrady, východně od rodinného domu stojí vedlejší stavby (zděné a dřevěné kolny).

Poznámka: z místního šetření a srovnání s použitím ortofotomap je zřejmé, že jsou oploceny a užívány i pozemky, které nejsou ve vlastnictví. Jedná se částečně o parc.č. 133/7 a parc.č. 132 ve vlastnictví město Litomyšl.

Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Litomyšl patří administrativně pod okres Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Město Litomyšl je obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. Ve městě má trvalý pobyt hlášeno přibližně 10 000 obyvatel, ve městě je dobrá občanská a technická vybavenost, autobusová a železniční doprava. Samostatná část Pazucha je bez vybavenosti, dojezdová vzdálenost do města Litomyšl je cca 4km, doprava autobusová.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 95, součást pozemku st.parc.č. 52/1

Rodinný dům je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využití podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)	podlaha
sklep	4,00	beton
sklep	3,95	beton
sklep	3,75	cihelná dlažba
sklep	11,60	beton
chodba	10,00	PVC
sklep, kotel	6,70	beton
sklep, prádelna	7,55	beton
sklep	17,65	beton
sklep, garáž	15,00	ker.dlažba
sklep, uhlí	7,00	beton
celkem	87,20	

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba, zádveří	3,80	ker.dlažba
chodba	5,10	ker.dlažba
WC	1,10	ker.dlažba
koupelna (rozestavěná)	3,40	beton
kuchyně	12,70	PVC
spíž	2,80	PVC

pokoj	18,90	PVC
pokoj	18,20	koberec
pokoj	15,25	koberec
schodiště	6,00	teraco
celkem	87,25	

podkroví

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	5,60	ker.dlažba
pokoj (rozestavěný)	18,95	beton
kuchyně	14,25	ker.dlažba
pokoj	20,20	plovoucí
pokoj	15,60	beton
koupelna, WC	8,20	ker.dlažba
celkem	82,80	

Celkem v přízemí 3+1, koupelna rozestavěná, v podkroví 3+1, jeden pokoj rozestavěný. Zastavěná plocha domu 109m2, podlahová plocha celkem 257,25m2, započitatelná plocha obytná 147,70m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	betonové a mělké založení bez izolace
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	železobetonové a keramické
Střecha	krov dřevěný, sedlový
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	plechové
Vnitřní povrchy	omítka
Vnější povrchy	břizolit
Vnitřní obklady	běžné keramické
Schody	do suterénu betonové, do podkroví teraco
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná a plastová
Podlahy místností	ker.dlažba, PVC, plovoucí, beton, cihelná dlažba, plovoucí
Vytápění	ústřední do radiátorů kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	teplá a studená
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	od zařizovacích předmětů do jímky
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák v přízemí a v podkroví
Vnitřní vybavení	V přízemí koupelna rozestavěná, v podkroví v koupelně WC, umyvadlo, vana
Záchod	WC samostatné v přízemí, v podkroví WC v koupelně
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům byl postaven v roce 1976 místo původního domu, který zde stál a ze kterého zůstala část suterénu. Již dříve byla v rodinném domě započata rekonstrukce koupelny v přízemí, která není dokončená a koupelna je nefunkční, v podkroví byla přibližně před dvěma až třemi roky provedena rekonstrukce koupelny s WC, kuchyně a dvou pokojů, byly vyměněna okna (nedokončené ostění) a byla provedena vestavba pokoje, která není dokončená. Stavebně technický stav rodinného domu je odpovídající, v suterénu částečně výskyt vlhkosti a opadané omítky, jinak stavebně technický stav

dobrý, v přízemí převážně původní stav, spíše morálně zastaralé s nefunkční koupelnou, v podkroví po rekonstrukci, nedokončený pokoj.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Vedlejší stavby zděné a dřevěné kolny užívané pro chov drůbeže a skladování, částečně dvoupodlažní s garážováním v horním podlaží. Stavby kolen a garážování jsou v horším stavebně technickém stavu, zastavěná plocha celkem orientačně 65m², stavby nejsou zakresleny v katastrální mapě. Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše převážně v původním, spíše dožilém stavu.

3.5. Pozemky

st.parc.č. 52/1 o výměře 109m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pazucha čp. 95, způsob využití rod.dům

st.parc.č. 52/2 o výměře 200m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr je pozemek okolo rodinného domu

parc.č. 103/1 o výměře 460m², zahrada je částečně zastavěn vedlejšími stavbami, nezastavěná část spolu s parc.č. 103/2 o výměře 180m², zahrada jsou užívány jako zahrada, jedná se o pozemky svažité jižně, zatravněné, s trvalými porosty v běžných druzích.

parc.č. 133/5 o výměře 122m², zahrada je západně u rodinného domu, užíván jako vstup a předzahrádka

Poznámka: z místního šetření a srovnání s použitím ortofotomap je zřejmé, že jsou oploceny a užívány i pozemky, které nejsou ve vlastnictví. Jedná se částečně o parc.č. 133/7 a parc.č. 132 ve vlastnictví město Litomyšl.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V městě Litomyšl, část Pazucha není ke dni ocenění nabízen v realitní inzerci žádný rodinný dům. V okolí cca 10 km je nabízeno přibližně šedesát rodinných domů, z toho přibližně třicet rodinných domů do ceny 3.000.000,- Kč. Nejnižší cena je 490.000,- Kč za rodinný dům v původním, špatném stavu. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky databáze realizovaných, kupních cen a vybrané nejvíce podobné nabídky realitní inzerce.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou

použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka celek. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 109 m²

Pozemky celkem: 1071m²

lokality	cena	druh ceny
1) Chotěšiny, okr. Ústí nad Orlicí Částečně podsklepený rodinný dům s dispozicí 4+1, dílnou, garáží a zahradním domkem s krásným krbem a udírnou byl postaven v r.1948. V posledních letech zde proběhla rekonstrukce přízemí a vestavba pokojů v podkroví. Podkroví není zcela dokončeno. Dispozice: 1.PP - sklep, 1.NP - předstíh, chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, WC, koupelna, černá kuchyně, komora, dílna s kotelnou a skladem paliv, schodiště do sklepa, schodiště do podkroví. 2.NP - 2 x dokončený pokoj, 1x nedokončený pokoj, volný půdní prostor. Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči a novými krbovými kamny. V koupelně je vana a umyvadlo. Okna a vchodové dveře jsou plastové. Rozvody elektřiny jsou nové v mědi. Dům je napojen na elektřinu 220/380, plyn v obci není. Voda je napojena na vodárnu ve sklepech z obecní studny. Obecní vodovodní řád je před domem a lze se na něj napojit. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je zajištěno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody bojlerem. V rámci rekonstrukce došlo také k zateplení domu ze dvou obytných stran, fasáda zatím není. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu a je vhodná pro bydlení i větší rodiny. Stodola nabízí také chov drobnějších zvířat. Zastavěná plocha 125m ² , pozemky celkem 562m ² .	2 399 000,- Kč	kupní cena, prodej 03/2018
  	2 100 000,- Kč	kupní cena, prodej 01/2019
2) Dlouhá Třebová, okr. Ústí nad Orlicí Rodinný dům v roce 1960. V domě je prostorná chodba, ze které je přístup do všech místností. Jsou zde; technická místnost, vodárna/uhlárna, spíž, koupelna, toaleta, dva světlé pokoje a kuchyně. Z chodby se jde také do 2. patra. V 2. patře je místnost, částečně předělená, dále jsou zde dvě oddělené půdy, ze kterých lze vybudovat další pokoje. Okrajové části zahrady jsou ve vlastnictví obce. Dům je napojen na kanalizaci, elektřinu a vodu. Plyn vede 6m od domu. Vytápění v domě je nyní řešeno lokálně pomocí tuhých paliv. Zastavěná plocha 165m ² , pozemky celkem 792m ² .	2 360 000,- Kč	kupní cena, prodej 01/2019
  	3) Česká Třebová, Parník, okr. Ústí nad Orlicí	
Rodinný dům 4+1 po vnitřní rekonstrukci. Dispozice: I. NP.: zádveří, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, kotelná, kůlna. II. NP.: 2x pokoj, půdní prostor s možností dostavby kuchyně a koupelny. Zůstává kuchyňská linka včetně sporáku a digestoře. Rozvody elektřiny v celém domě v mědi, topení v mědi, nová vodovodní i kanalizační přípojka. Topení: kotel na tuhá paliva Dakon litinový v kombinaci s elektrokotlem Protherm /20-hodinový levný proud/, teplá voda bojlerem s výměníkem. Podlahy jsou nové, dům je podřezán, kombinace dlažba, plovoucí podlaha. Okna jsou nová plastová. K domu náleží		

menší zahrada s altánem. Zastavěná plocha 132m², pozemky celkem 245m².

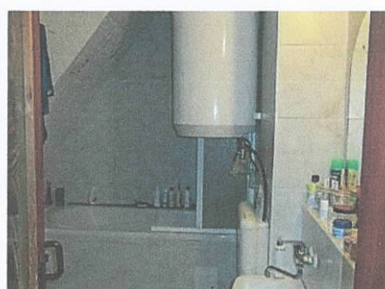


4) Voděrady, okr. Ústí nad Orlicí

1 600 000,- Kč

kupní cena, prodej 07/2019

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní žumpu s napojením do kanalizace. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením. V suterénu domu se dále nachází prostorná dílna s garáží a stodola. Původní stáří přes 100 roků. V letech 1997 - 1998 byla provedena oprava vodorovných konstrukcí, modernizace sociálního zázemí, kuchyně, nové rozvody vody, topení, kanalizace, elektro, osazeny nové dveře a proběhla výměna oken za nová plastová. Zastavěná plocha 100m², pozemek celkem 1063m².



5) Pohodlí, okr. Svitavy

2 750 000,- Kč

kupní cena, prodej 11/2018

Dům, dispozice obytné části: obývací pokoj + kuchyň s jídelním koutem, 2 dětské pokoje, ložnice se šatnou, koupelna, WC, spíž a vstupní chodba. Dále se v objektu nachází: kamenný, klenutý sklep, garáž pro 2 automobily + další kryté garážové stání s el. vraty a dva velké prostory, které mají vlastní sociální zázemí a lze je případně přebudovat na další byt. Inž. sítě: elektřina 230/400V, obecní voda, septik, topení je ústřední na plynový kotel a krbová kamna. Dům má velké půdní prostory, uzavřený dvůr se zastřešeným posezením a krbem. Na objekt navazuje udržovaná zeleninová a ovocná zahrada se zahradním domkem. Zastavěná plocha 386m², pozemek celkem 1744m².



6) Mikuleč, okr. Svitavy

1 750 000,- Kč

Kupní cena, prodej 05/2019

Rodinný dům prošel v posledních letech rozsáhlou rekonstrukcí. Vnitřní omítky, renovace podlah, plastová okna, radiátory, rozvody vody a elektřiny. V 1.NP se nachází vstupní chodba (4m²), obývací pokoj (23m²), kuchyň (14,5m²), vstup do sklepa, technická místnost, koupelna a WC. V podkroví jsou dvě spací místnosti (23m² a 31m²), dále pak odkládací prostor nad schodištěm (15,6m²). Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, vytápění domu je zajištěno krbovými kamny s výměníkem a sekundárně elektrokotlem. Dům je napojen na obecní vodovodní přípojku s pitnou vodou. Odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada o výměře 560m². Nemovitost je v dobrém a udržovaném stavu. Zastavěná plocha 66m², pozemky celkem 626m².

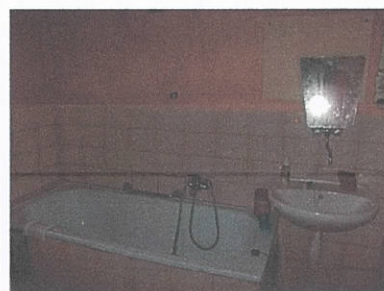


7) Čistá, okr. Svitavy

1 050 000,- Kč

Kupní cena, prodej 03/2018

Prodej rodinného domu. Dispozice domu je 3+1 s příslušenstvím, obytná plocha celkem 80 m², možnost půdní vestavby. Součástí prodeje je terasa, udržovaná zahrada, dílna a garáž. V domě je 230V/400V, plyn, obecní voda, odpad do septiku. Na zahradě je vlastní funkční studna. Vytápění je ústřední plynovým kotlem s možností využití kotle na tuhá paliva. Zastavěná plocha včetně garáže a dílny je 191 m², zahrada 1328 m², celková plocha pozemku je 1519 m².



8) Čistá, okr. Svitavy

2 600 000,- Kč

Kupní cena, prodej 06/2019

V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba, dělicí dům na dvě obytné části. V první části se nachází kuchyň, 2 ložnice, prostorný obývací pokoj, kotelná a sociální zařízení. V druhé části poté naleznete samostatný pokoj s kuchyňským koutem. Součástí domu je dále sklad tuhých paliv, technická místnost s navazující komorou a prostorná zděná stodola, přístupná z hlavní silnice. Nelze opomenout ani velice krásnou terasu u vchodu do domu, která je naprosto dokonalá pro odpočinek za horkých letních večerů a tvoří dominantní a nezanedbatelnou část celkového dojmu z této nemovitosti. Celá nemovitost je vytápěna ústředním plynovým kotlem. Dalšími možnostmi pro vytápění jsou kotel na tuhá paliva a lokální krbová kamna. V předchozích letech bylo v nemovitosti prováděno několik úprav. Zejména rekonstrukce topení, radiátorů, střešní krytiny a byla vyměněna okna a vstupní dveře za plastová. Zastavěná plocha 80m², pozemek celkem 1526m².



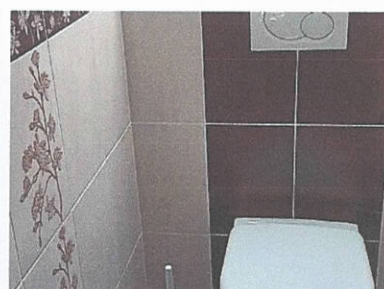
9) Řetůvka, okr. Ústí nad Orlicí

1 700 000,- Kč

Kupní cena, prodej 11/2019

Rodinný dům se nachází ve středu malé obce Řetůvka, cca 5km od okresního města Ústí nad Orlicí. Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní zděný objekt rozestavěného rodinného domu s obytným podkrovím. Dům byl vystavěn v roce 1999 (hrubá stavba celku), v roce 2008-2010 byl dům dostavěn do současného stavu. Interiéry domu jsou dokončeny ve velmi pěkném stavu, v současné době je dům obýván dlužníkem a jeho rodinou – dům je tedy plně obýván a v provozu. Objekt je nezkolaudován, ale s platným stavebním povolením, kdy zbývá pouze zahájit kolaudační řízení na rodinný dům a ČOV s nutností vypracování stavební dokumentace současného stavu pro kolaudační řízení. Dům zateplen, vytápěn (+ ohřev vody) centrálním elektrickým kotlem (12 KW), plastová okna zdvojená, na podlahách položeno PVC + dlažba. Střešní krytinu tvoří asfaltové šindele. V obývacím pokoji se nachází krb. Dispozice domu: • 1.PP - sklep • 1.NP: garáž, sklad • 2.NP: předsiň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC, spíž s kotelnou, schodiště • 3.NP - Podkroví: ložnice,

dětský pokoj, šatna, zimní zahrada, koupelna s vanou, WC. Celková užitná plocha domu činí 160m². IS: elektro, voda (obecní řad), kanalizace ČOV Prodej domu v rámci insolvence. Zastavěná plocha 87m², pozemek celkem 278m².



10) Lubná, okr. Svitavy

1 500 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům, který se nachází v Lubné u Poličky, na velmi klidném místě, kde jednou za den projede poštovní vůz :) Tento dům je dvoupodlažní, s vyvýšeným půdním prostorem. Je určen k rekonstrukci, ale je bytelně postaven. Přízemí se obývalo a 1. patro je ve fázi hrubé stavby. K domu je přistavěna velká kůlna a seník. Dům je velký a velmi prostorný. Vchází se do něj přes verandu, která dále pokračuje do velké chodby. Odtud vedou dveře do dalších místností - obytná kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna, WC, spíž, sklep a technické zázemí. Do 1. patra vede prostorné žulové schodiště a zde je velká chodba a jedna velká podkrovní místnost k dostavbě a půda. Při projektování se může počítat až se 7-mi místnostmi. Pozemek je na jedné straně přístupem do kůlny a na druhé svažité, k úpravě dle Vašich představ - pro představu v galerii zobrazení v katastrální mapě. Do galerie přidáme také model domu - prázdný a pro lepší představu, co může prostor nabídnout - i vybavený - je ve zpracování. Je to klidná zóna v rekreační oblasti. Kdo rád bydlí v takovém prostředí a za práci mu nevádí dojíždět ...do Litomyšle je to 16 km, do Poličky 10,5 km, do Svitav 26 km. Rádi Vás provedeme. S financováním vždy pomohou naše zkušené poradkyně. Celková cena: 1 500 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: včetně služeb a a provize RK ID zakázky: 111-N05035 Aktualizace: 06.10.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 123 m² Užitná plocha: 210 m² Plocha pozemku: 1223 m² Plocha zahrady: 1100 m² Sklep: Parkování: Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Septik Elektřina: 230V Doprava: Silnice, Autobus



11) Sloupnice, okr. Svitavy

1 695 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízím vám k prodeji velmi prostorný rodinný dům s krásnou zahradou na klidném místě v obci Sloupnice. Dům je dispozičně rozdělen na dvě obytná nadzemní podlaží. V prvním z nich se nachází dva samostatné pokoje, dále třetí obytná místnost s kuchyňským koutem, technická místnost, koupelna a wc. Právě technická místnost, koupelna a WC prošly rekonstrukcí. V druhém patře se pak nachází 2 obytné místnosti a spousta dalšího nevyužitého prostoru. Dům má vlastní garáž, jejíž střecha zároveň slouží jako velmi prostorná terasa. Součástí domu je také sklep, který je po kompletní rekonstrukci, tedy nové rozvody elektřiny, plastová okna apod. K domu náleží velká, prosluněná zahrada, skrz kterou protéká Sloupnický potok a vytváří tak velmi romantickou atmosféru. Přístup k domu je zajištěn po obecní asfaltové cestě. Vytápění domu zajišťuje nový plynový kotel s rozvody do ústředního topení, které bylo také kompletně modernizováno. Obec Sloupnice je obklopená nádhernou přírodou. Díky přímým autobusovým spojem se brzy dostanete do neďalekého Ústí nad Orlicí, Litomyšle, Vysokého Mýta nebo České Třebové. Financování Vám zdarma zajistí naše hypocentrum úvěrem se zvýhodněnou úrokovou sazbou a dalšími výhodami. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro více informací a osobní prohlídku nemovitosti. Budu se na Vás těšit. Další informace naleznete na našich webových stránkách. Celková cena: 1 695 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez

daně z nabytí ID zakázky: 1242 Aktualizace: 12.11.2019 Stav: Rezervováno Stavba: Cihlová Stav
objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový
Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 137 m² Užitná plocha: 187 m² Plocha pozemku: 1066 m² Sklep: Garáž:
Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Odpad: Septik Elektřina: 230V, 400V Komunikace:
Asfaltová



12) Hrádek, okr. Ústí nad Orlicí

2 080 000,- Kč

Nabídková cena

Prodej rodinného domu v obci Hrádek 6km od Ústí nad Orlicí (trasa Ústí nad Orlicí Choceň). Dům je vhodný k rodinnému bydlení nebo rekreačním účelům. Klidné a slunné místo s velkou zahradou. Jde o podsklepený rodinný dům, přízemí zahrnuje prostornou chodbu se schodištěm a vstupem do suterénu, koupelnu s chemickým WC, spíž, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. V druhém nadzemní podlaží (podkroví) jsou dva pokoje a půda s možností další vestavby. V suterénu je malá dílna, uhlerna a kotelna. Topení ústřední na tuhá paliva. Na velké zahradě s ovocnými stromy stojí samostatná garáž. Celková cena: 2 080 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu (k jednání) ID zakázky: 886 Aktualizace: 14.10.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 1 podzemního Počet bytů: 1 Plocha zastavěná: 129 m² Užitná plocha: 200 m² Plocha pozemku: 1784 m² Plocha zahrady: 1655 m² Sklep: Parkování: Garáž: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Odpad: Jímka Telekomunikace: Telefon, Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Autobus



13) Kerhartice, okr. Ústí nad Orlicí

2 121 000,- Kč

Nabídková cena

Exkluzivně nabízím k prodeji rodinný dům o dvou bytových jednotkách, který se nachází na velmi krásném místě na okraji obce obklopen už jen čistou a krásnou přírodou. Dům je samostatnou polovinou dvojdomku. Zastavěná plocha je 104 m². V přízemí se nachází vstupní chodba, garáž s dílnou, sklepy a technická místnost. Z tohoto patra se vstupuje na zahradu za domem, která je v naprosté rovině o rozloze 775 m². V prvním patře se nachází byt o velikosti 2+1 s koupelnou s WC. V dalším patře se nachází stejně velký byt, který má však uspořádání 2+kk s koupelnou s WC. Tento horní byt je z velké části lemován rozsáhlou terasou vedoucí kolem 2 stran domu. Dům se nachází téměř na konci Kerhartic a je obklopen zelení a lesem, což můžete vidět na fotkách z dronu. Dům lze po úpravě izolace terasy začít okamžitě užívat, nebo samozřejmě díky drobnějším rekonstrukcím vyladit interiér dle Vašich snů a představ. Jak může takováto drobná úprava či změna vybavení vypadat můžete vidět na přiložených vizualizacích. Rozmístění jednotlivých místností na obou obytných patrech můžete vidět na 2D a 3D. Ač se jedná o rodinný dům ve městě, díky svému umístění má zcela neopakovatelnou, úžasnou atmosféru klidu a pohody a budete si zde připadat jako na venkově a budete zde žít beze stresu, který je bohužel tak běžný při životě ve městě. A ze svého klidného místa máte přitom pouze 3,8 km autem nebo 1,5 km pěšky na vlakové nádraží a 4 km do centra města Ústí nad Orlicí. Pojděte si konečně splnit svůj sen o vlastním místě na světě, kde Vám bude dobře. To prostě musíte vidět. Takže volejte pro domluvení termínu prohlídky, budu se na Vás těšit. Celková cena: 2 121 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu ID zakázky: N701 Aktualizace: 18.09.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Dobrý Poloha domu: V bloku Umístění objektu: Okraj obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 3 podzemních Počet bytů: 2 Plocha zastavěná: 104 m² Užitná plocha: 120 m² Plocha podlahová: 300 m² Plocha

pozemku: 879 m² Plocha zahrady: 775 m² Sklep: Parkování: Garáž: Rok rekonstrukce: 2018 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.
- K2 - koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 - koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 - koeficient velikosti objektů
- K5 - koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 - koeficient zdroje
- K7 - koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Chotěšiny	1,05	1,00	1,05	1,05	0,90	1,00	0,95	2 399 000	2 374 457
2. RD Dlouhá Třebová	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	2 100 000	2 089 513
3. RD Čes.Třebová, Parník	0,95	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	0,95	2 360 000	2 108 601
4. RD Voděradý	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1 600 000	1 596 000
5. RD Pohodlí	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,95	2 750 000	2 233 688
6. RD Mikuleč	1,00	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	0,95	1 750 000	1 481 288
7. RD Čistá	1,00	1,00	0,95	1,10	1,05	1,00	0,95	1 050 000	1 094 507
8. RD Čistá	1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,00	0,95	2 600 000	2 217 443
9. RD Řetůvka	1,00	0,90	1,10	1,10	0,90	1,00	1,00	1 700 000	1 666 170
10. RD Lubná	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	0,95	1 500 000	1 489 125
11. RD Sloupnice	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 695 000	1 606 224
12. Hrádek	1,00	1,00	0,90	1,05	1,10	0,95	0,95	1 695 000	1 590 162
13. Kerhartice	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	2 121 000	1 818 492
minimum									1 094 507
maximum									2 374 457
median									1 666 170
průměr									1 797 359
jednotková cena (průměr)									1 797 359
jednotka ks									1
porovnávací hodnota									1 797 359

Porovnávací hodnota celkem: 1 800 000,- Kč

Poznámka: z místního šetření a srovnání s použitím ortofotomap je zřejmé, že jsou oploceny a užívány i pozemky, které nejsou ve vlastnictví. Jedná se částečně o parc.č. 133/7 a parc.č. 132 ve vlastnictví město Litomyšl.

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 27.11.2019

Obvyklá cena

1 800 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmsettisíc Kč

Hodnota obydli

1 911 112,- Kč

slovy: JedenmiliondevětsetjedenácttisícjednostoňanacKč

V Plzni, 02.12.2019

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň



7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2790/2019 znaleckého deníku.



8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

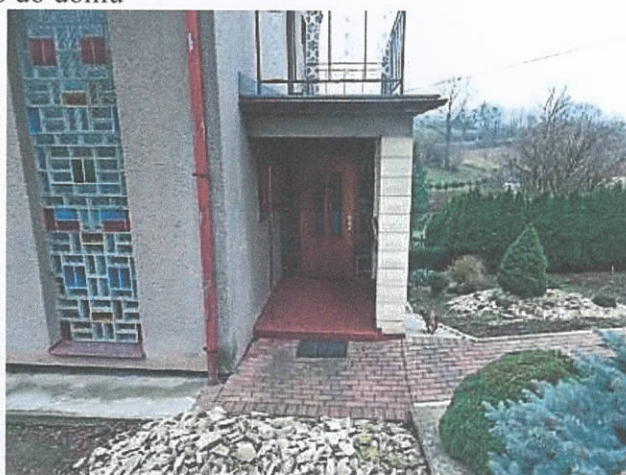
1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



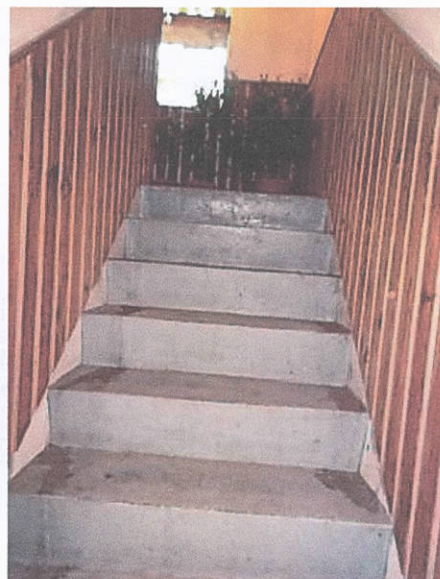
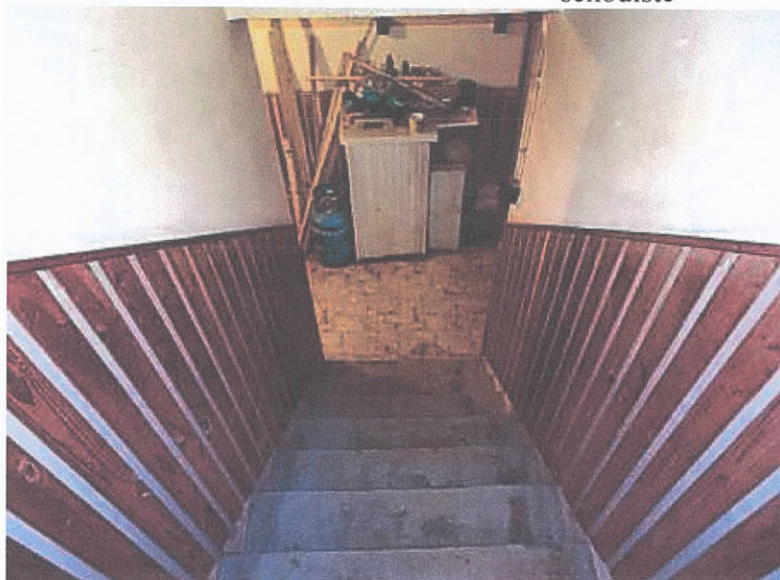


vstup do domu



1 PP (suterén)

schodiště



chodba



sklepy

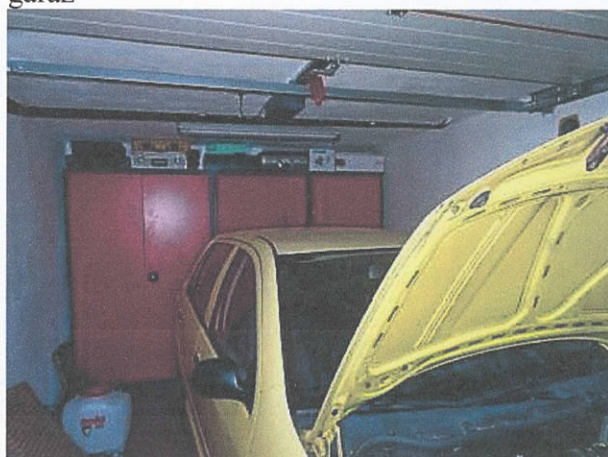




kotelna, prádelna



sklep, garáž

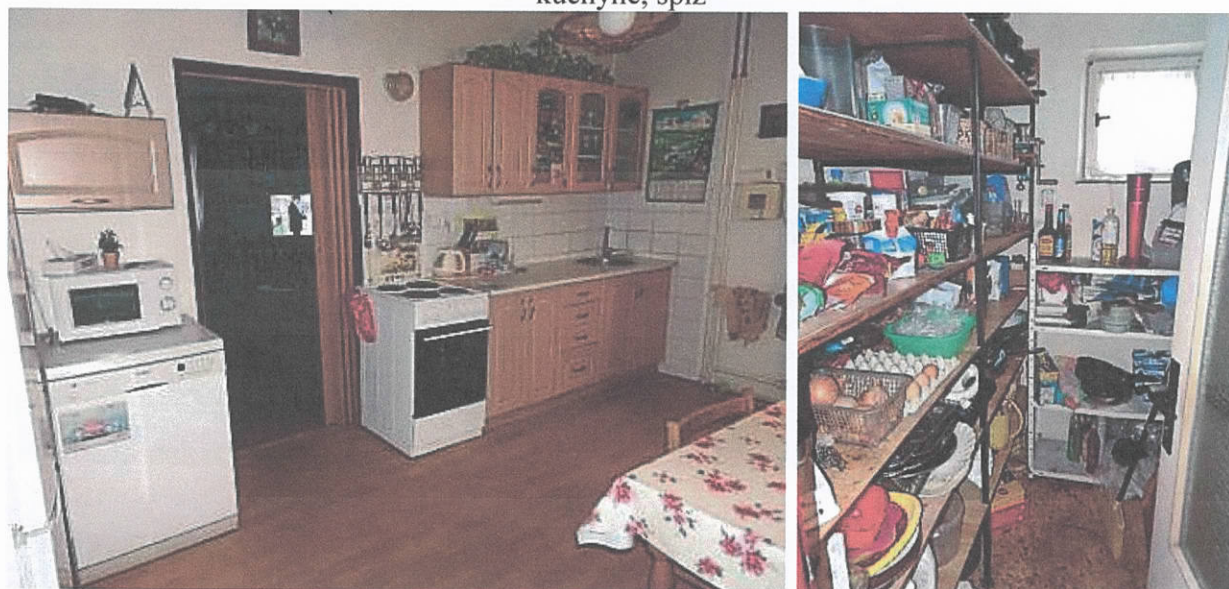


1 NP (přízemí)

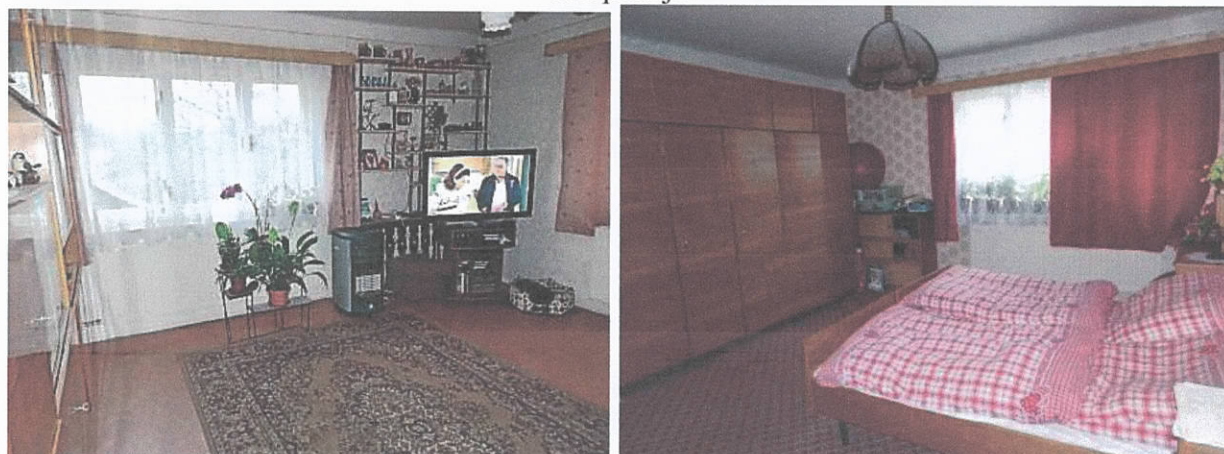
vstup, chodba



kuchyně, spíž



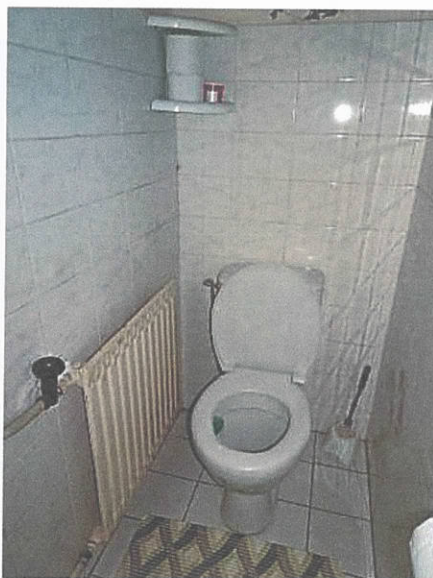
dva pokoje



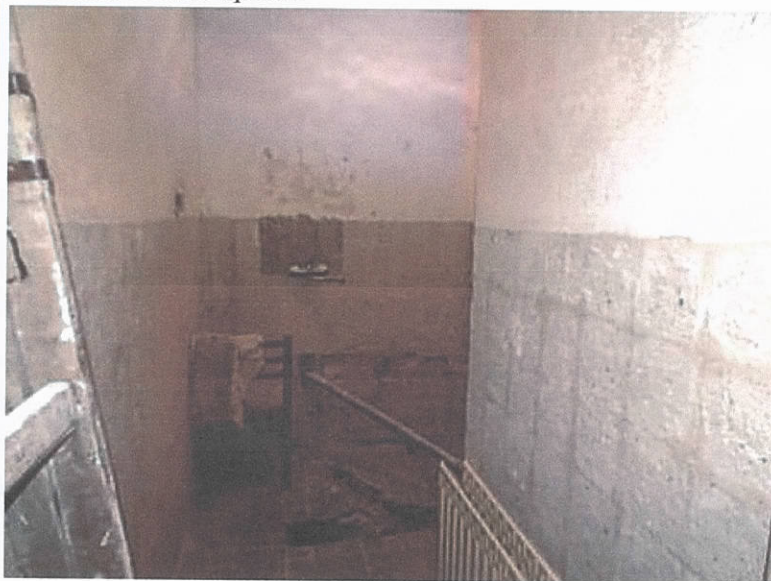
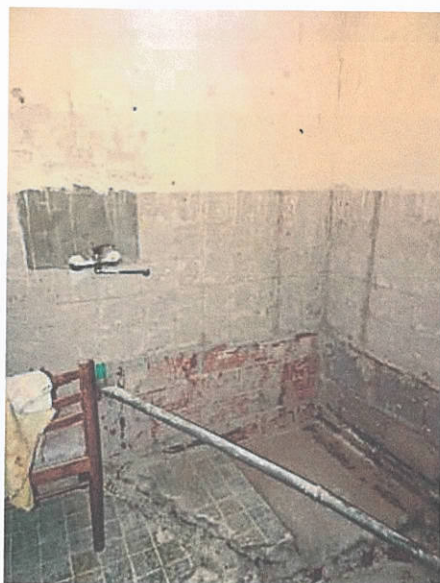
pokoj



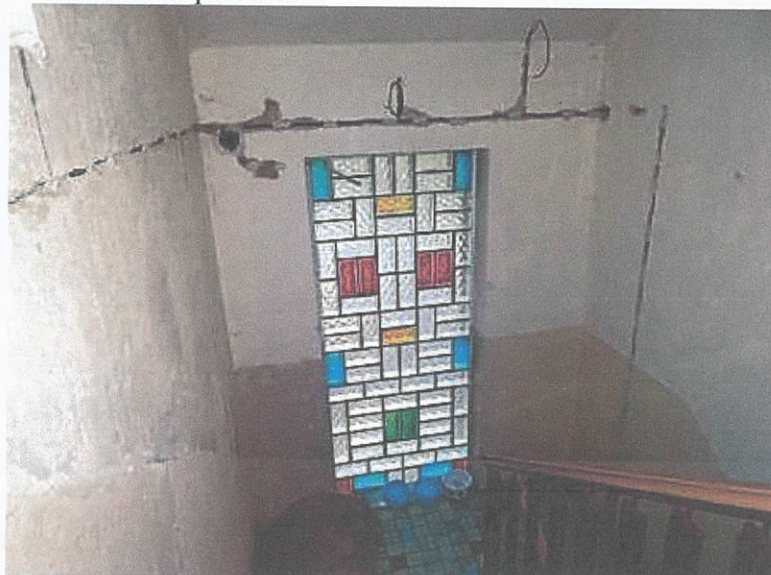
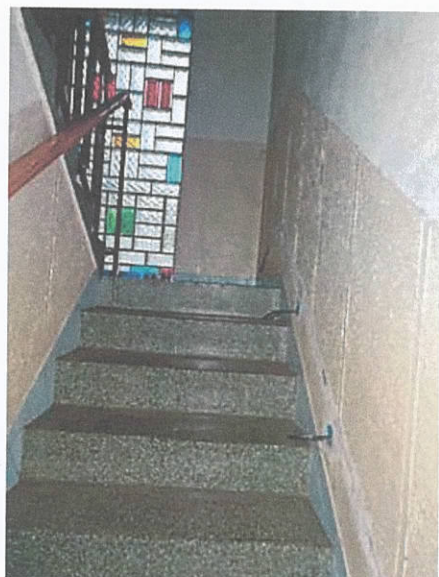
WC



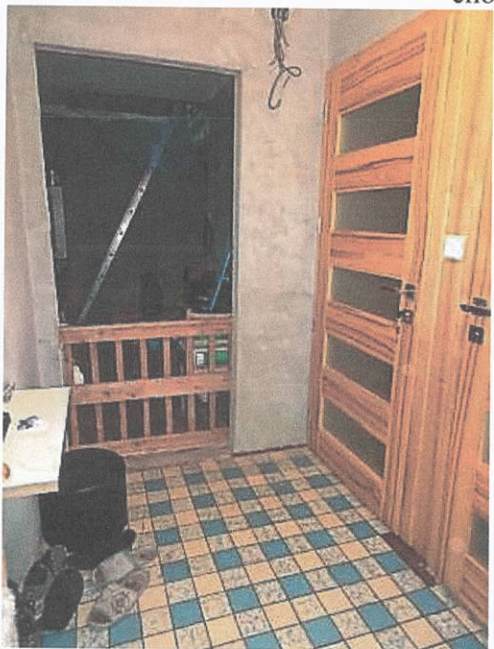
rozestavěná koupelna



schodiště do podkroví



podkroví



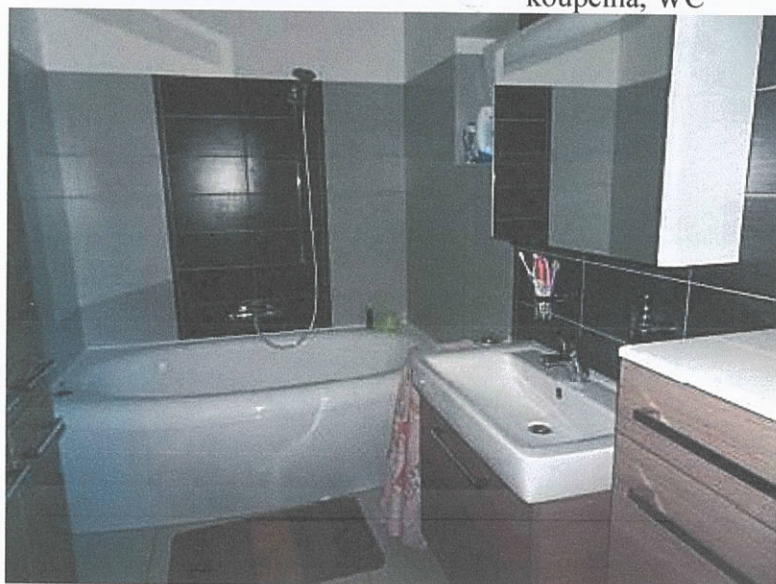
chodba



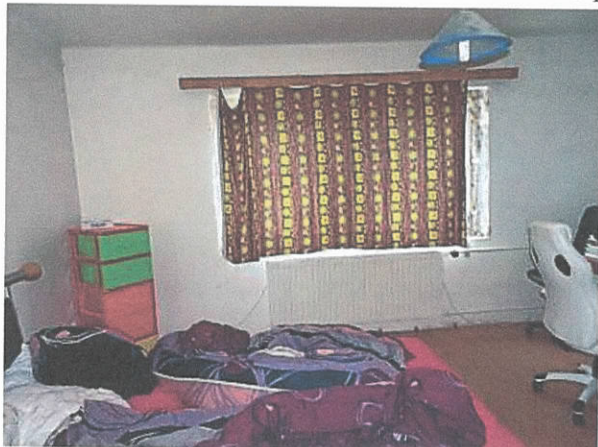
kuchyně



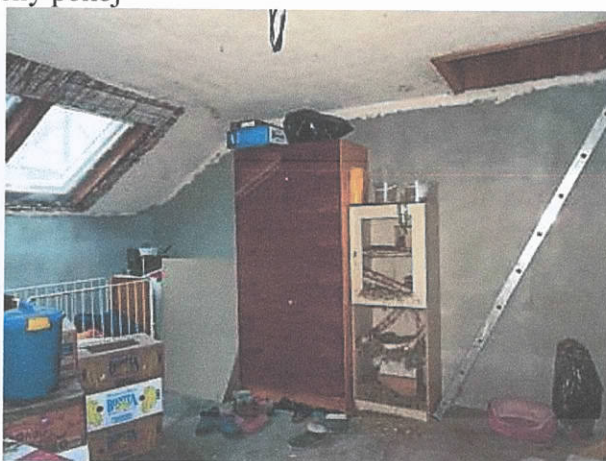
koupelna, WC



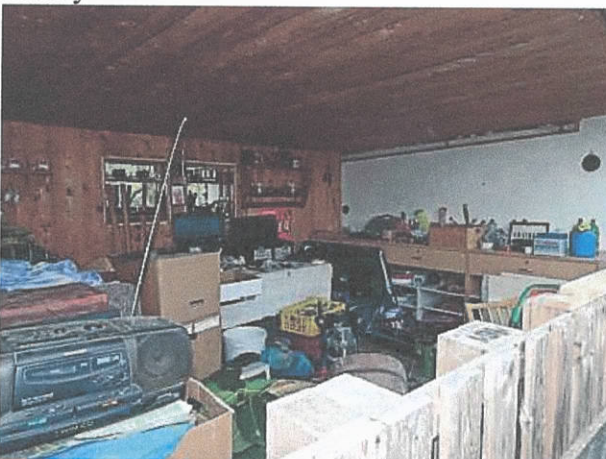
dva pokoje



nedokončený pokoj



vedlejší stavby



pohled jihovýchodní



pohled východní



pohled severovýchodní



pohled severozápadní



pohled západní



katastrální mapa

Pazucha

voří,
0m2,
3/2 o
k.ú.
vy.

