

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7966/226/12/17 - dodatek č. I.

o ceně nemovité věci podílu id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí – aktualizace obvyklé ceny ke dni 24.4.2019 pro účely dražby dobrovolné

Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s.
Pernerova 441
530 02 Pardubice
IČ: 261 47 645

Účel znaleckého posudku: - stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství pro účely ocenění hodnoty předmětu zajištění ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nem. věcmi spojených
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad, která v insolvenčním řízení nezaniknou

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 24.4.2019 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 789, 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh, celkem 19 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litomyšli 30.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovitých věcí a to nemovité věci podílu id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl id. 1/4 na RD č.p. 1194 a p.č.st. 1253

Adresa předmětu ocenění: Na Výsluní 1194
560 02 Česká Třebová

LV: 1765

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec: Česká Třebová

Katastrální území: Česká Třebová

Počet obyvatel: 15 512

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **669,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - katastrálně sousedí s Ústím nad Orlicí	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{560,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1765 pro k.ú. Česká Třebová, obec Česká Třebová

4.2. Snímek katastrální mapy

4.3. Snímky a mapy z internetu

5. Vlastnické a evidenční údaje

5.1. LV č. 1765

Kovář Miroslav, Vojanova 598/42, 40007 Ústí nad Labem ... 1/4

Müllerová Jarmila, Dolní Třešňovec 148, 56301 Lanškroun ... 1/4

Svobodová Hana Mgr., Na Výsluní 1134, 56002 Česká Třebová ... 1/2

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní po pozemcích p.č. 3497/4 a p.č. 3493/3 ve vlastnictví Města Česká Třebová. Pozemek p.č.st. 1253 je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavbou rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí, jedná se o zděnou stavbu s částečným podsklepením a se dvěma nadzemními podlažními. Nemovitá věc umístěná ve svažitém terénu. Rodinný dům postavený kolem roku 1930, v roce 1960 přistavěno druhé nadzemní podlaží. Nezastavěná část pozemku p.č.st. 1253 je užívána jako zahrada u domu.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.11.2017 a 24.4.2019.

V obci je možnost napojení na veřejnou vodovodní, plynovodní, elektroinstalační i kanalizační síť, v místě je zřízena i žumpa na vyvážení. V platném územním plánu se nemovitá věc nachází v zastavěném území obce v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní.

Město Česká Třebová má v době ocenění 15 710 obyvatel. Jedná se o město s velmi dobrou občanskou vybaveností. V České Třebové se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošty, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, zdravotnické zařízení, hotely, restaurace, hypermarkety, rozsáhlá síť obchodů i služeb, čerpací stanice, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, autobusové a vlakové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc se nachází mimo záplavová území.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Tento dodatek č. 7966/226/12/17 – dodatek č. I. je zpracován za účelem aktualizace obvyklé ceny ve znaleckém posudku ke dni 24.4.2019 pro účely dražby dobrovolné.

7. Základní pojmy a metody ocenění

V daném případě je pro určení ceny v čase a místě obvyklé pro kombinaci použita cena zjištěná, tj. cena určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., a dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, a cena zjištěná porovnáním s vlastním trhem obdobných nemovitých věcí. Větší váha je přiřazena vlastnímu porovnání cen obdobných nemovitých věcí, kdy trh nabízí informace o cenové úrovni obdobných nemovitých věcí v daném období.

8. Obsah znaleckého posudku

Podíl id. 1/4

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1194

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 1253

B. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklou cenou se 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob,

jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Předmětem ocenění je nemovitá věc podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní po pozemcích p.č. 3497/4 a p.č. 3493/3 ve vlastnictví Města Česká Třebová. Pozemek p.č.st. 1253 je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavbou rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí, jedná se o zděnou stavbu s částečným podsklepením a se dvěma nadzemními podlažními. Nemovitá věc umístěná ve svažitém terénu. Rodinný dům postavený kolem roku 1930, v roce 1960 přistavěno druhé nadzemní podlaží. Nezastavěná část pozemku p.č.st. 1253 je užívána jako zahrada u domu.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.11.2017 a 24.4.2019.

V obci je možnost napojení na veřejnou vodovodní, plynovodní, elektroinstalační i kanalizační síť, v místě je zřízena i žumpa na vyvážení. V platném územním plánu se nemovitá věc nachází v zastavěném území obce v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní.

Město Česká Třebová má v době ocenění 15 710 obyvatel. Jedná se o město s velmi dobrou občanskou vybaveností. V České Třebové se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošty, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, zdravotnické zařízení, hotely, restaurace, hypermarkety, rozsáhlá síť obchodů i služeb, čerpací stanice, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, autobusové a vlakové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc se nachází mimo záplavová území.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Silné stránky nemovité věci:

- komplexní občanská vybavenost města Česká Třebová
- dobrá lokalita vhodná k bydlení, dobrá dostupnost přírody
- bezproblémová dostupnost z veřejné komunikace
- možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektroinstalační síť
- garáž přímo v rodinném domě

Slabé stránky nemovité věci:

- menší výměra pozemku – u domu není prakticky žádná zahrada
- nemovitá věc ve spoluvlastnictví
- starší rodinný dům vyžadující již rekonstrukci a modernizaci – přístup do části objektu nebyl umožněn
- delší dostupnost centra města a nákupní zóny

Stanovení porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
ul. Rudolftičky, Česká Třebová	163,41	1 112	6+1	2 600 000	15 911	0,47	7 478
<p>RD 6+1, Česká Třebová je městem s bohatou historií, které žije sportem a kulturou a patří mezi nejvýznamnější města regionu na Českomoravském pomezí. Česká Třebová je označována jako město železničářů, nacházející se v podhůří Orlických hor, v údolí řeky Třebovky a obklopují ho zalesněné vyvýšeniny Kozlovského a Hřebečovského hřbetu. Obec Česká Třebová je obec s výbornou občanskou vybaveností, se sítí obchodů a služeb, městským úřadem, mateřskou školou, základní školou, střední školou, gymnáziem, zdravotnickými zařízeními, policií a poštou.</p> <p>Pozemek p.č.st. 521, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 535 a pozemek p.č. 474/1 se nachází v zástavbě rodinných domů na ulici Rudolftičky, ve východní okrajové zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, kanalizace, vody a zemního plynu. Město Česká Třebová má schválený, platný územní plán, předmětné nemovité věci se nachází v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci. Nemovitá věc mimo záplavová pásma. Dostupnost centra obce 1000 m.</p> <p>Rodinný dům je samostatně stojící zděná, třípodlažní stavba, s částečným podsklepením, přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Původní rodinný dům byl dán do užívání v roce 1880. Původní RD byl celý zbourán, zůstala jen jedna stěna a sklep. V roce 1970 byla provedena přístavba a podkroví, v roce 1984 nové zdivo, stropy, střecha, rozvody, koupelna, v roce 1992 zaveden do domu plyn, v roce 2000 provedeny úpravy, částečně stropy, elektro, omítky, v roce 2009 nová střešní krytina, oplechování, koupelna, okna, z části krytiny podlah, nový kotel. Rodinný dům je po provedených rekonstrukcích a modernizacích v dobrém technickém stavu. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 6 + 1 s garáží. Vytápění objektu je ústřední, kotlem na zemní plyn. Dispozice: 1.PP - kotelna, sklep; 1.NP - zádveří, dětský pokoj, pokoj, jídelna, předstíň u koupelny, koupelna, WC, schodiště, kuchyň, dětský pokoj, garáž; podkroví - podesta, koupelna, pokoj, ložnice, terasa. Objekt je napojen na veřejnou vodovodní, elektro, plynovodní a kanalizační síť obce. Parkování ve vlastní garáži přímo v rodinném domě nebo na zpevněné ploše na vlastním pozemku. Příslušenství tvoří zejména přípojky inž. sítí (voda, elektro, kanalizace, plyn), zpevněné plochy, oplocení, venkovní schody, venkovní posezení, sklad nářadí.</p> <p>ZP – 170,31 m², podl. pl. 187,02 m², započ. pl. 163,41 m², OP – 885,43 m³, pozemky 1112 m². Prodej uskutečněn 07/2018 za částku 2.600.000,- Kč.</p>							



Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - 6+1, menší užitná plocha - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - lepší, stáří cca stejné, ale po vnitřní rekonstrukci - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,72; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

část Lhotka, Česká 114,50 232 4+kk 1 320 000 11 528 0,84 9 684
Třebová

RD 4+kk, Česká Třebová je městem s bohatou historií, které žije sportem a kulturou a patří mezi nejvýznamnější města regionu na Českomoravském pomezí. Česká Třebová je označována jako město železničářů, nacházející se v podhůří Orlických hor, v údolí řeky Třebovky a obklopují ho zalesněné vyvýšeniny Kozlovského a Hřebečovského hřbetu. Město Česká Třebová je obec s komplexní občanskou vybaveností - pošta, mateřské školy, základní školy, střední školy, učiliště, zdravotnické zařízení, městský úřad, bankovní úřady, sportoviště, krytý plavecký bazén, rozsáhlá síť obchodů i služeb, supermarkety, vlakové nádraží, autobusové nádraží.



Nově vzniklý pozemek p.č.st. 150, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 102, nově vzniklý pozemek p.č.st. 516, jehož součástí je jiná stavba - kolna, nově vzniklý pozemek p.č. 56/17, p.č. 56/26, p.č. 56/23 a p.č. 56/24 se nachází v severovýchodní okrajové zastavěné části obce zvané Lhotka, v zástavbě rodinných domů, při místní úzké slepé obecní komunikaci, v zářezu prudkého svahu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, kanalizace a vody. Obec má schválený platný územní plán, nemovité věci jsou vedeny v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní. Nemovitá věc přístupná po zpevněné komunikaci. Nemovitá věc mimo záplavová pásma. Dostupnost centra cca 3 km.

Všechny výše uvedené předmětné nemovité věci pozemků byly nově zaměřeny GP č. 589-1082/2017 ze dne 4.1.2018.

Rodinný dům je samostatně stojící dvoupodlažní zděná stavba, bez podsklepení, s přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Původní stavba rodinného domu byla dána do užívání v roce 1930, jako přízemní, bez podsklepení a se sedlovou střechou. V roce 2009 byla započata celková rekonstrukce a modernizace původního rodinného domu, spojená i s přístavbou a nástavbou objektu, která nebyla dosud zcela dokončena. V rodinném domě je umístěna jedna bytová jednotka o velikosti 4 + kk. Dispozice: 1.NP: zádveří, obytná místnost s kuchyňským koutem a schodištěm do podkroví, koupelna s WC, domácí dílna. Podkroví: pokoj nad dílnou přístupný z mezipodesty, předsíň, pokoj, pokoj, koupelna s WC. Ke dni převodu je rodinný dům ve fázi před dokončením celkové rekonstrukce a modernizace. Z původních konstrukcí zůstaly zachovány jen základy a obvodové stěny. Objekt je napojen na veřejnou vodovodní a elektro síť obce. Odkanalizování je nyní provedeno do septiku, bude provedeno dopojení na veřejnou kanalizační síť obce. V místě není možnost napojení na veřejnou plynovodní síť. Příslušenstvím stavby jsou a budou zejména přípojky inž. sítí (voda, kanalizace, elektro), septik, zpevněné plochy, opěrné zdi, kolna na pozemku p.č.st. 516. Parkování na vlastních pozemcích či veřejné komunikaci. Parkování je mírně ztížené, pozemky jsou úzké, sevřené svažitostí okolního terénu.

ZP – 88,05 m2, podl. pl. 123,96 m2, započ. pl. 114,50 m2, OP – 504,45 m3, pozemky 232 m2. Prodej uskutečněn 01/2018 za částku 1.320.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - 4+kk, menší užitná plocha - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

ul. U Javoroky, Česká 109,00 540 4+1 1 500 000 13 761 0,69 9 495
Třebová

RD 4+1, Rodinný dům č.p. 1082, s bytem o velikosti 4 + 1, se nachází v České Třebové, na ulici U Javoroky. Rodinný dům je postavený jako levá část dvojdomku. Krajiní řadový rodinný dům je částečně podsklepen s jedním nadzemním podlažím a sedlovým krovem, v němž je zřízeno podkroví. V přízemí je kuchyň, koupelna, obývací pokoj a ložnice, v podkroví jsou další dva pokoje. Garáž, umístěná vzadu za domem tvoří jeho příslušenství. Zahrada je udržovaná, oplocená. Rodinný dům je napojený na všechny inženýrské sítě. Rodinný dům je postavený jako krajiní řadový (levá část dvojdomku) na vlastním pozemku p.č.st. 1186 a ve funkčním celku se zahradou p.č. 2688/1 a garáží na p.č.st. 2533, na ulici U Javoroky v České Třebové. Přístup k rodinnému domu je ze zpevněné komunikace ve vlastnictví města Česká Třebová, přímo z ulice U Javoroky. Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku 4 + 1 se standardním vybavením - ústřední vytápění s kotlem na zemní plyn, okna plastová zdvojená, TUV ohřívá plynový kotel. Rodinný dům je využíván k trvalému rodinnému bydlení. Stavba rodinného domu je v dobrém technickém stavu. Původní dům byl postavený v roce 1920. V roce 1995 byl částečně opraven – nová okna a nový plynový kotel.



Do rodinného domu je zavedena veřejná elektřina, vodovod, kanalizace a zemní plyn. Příslušenství rodinného domu tvoří zděná garáž, sklad zahradního nářadí, přípojky elektřiny, vody, kanalizace a plynu, oplocení a zpevněné plochy.

Zastavěná plocha: 112 m². Započítatelná podlahová plocha: 109 m². Obestavěný prostor: 620 m². Pozemky: 540 m².

Prodej rodinného domu byl uskutečněn 19.7.2017 za cenu: 1.500.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,93; Velikost objektu - 4+1, menší užitná plocha - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,91; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

ul. Grégrova, Česká Třebová	120,00	660	3+1	1 600 000	13 333	0,63	8 400
-----------------------------	--------	-----	-----	-----------	--------	------	-------

RD 3+1, Rodinný dům č.p. 6, k.ú. Parník, Česká Třebová, ul. Grégrova. RD o velikosti 3 + 1 je částečně podsklepen, v přízemí celkem velké 3+1, se sam. WC, koupelnou, spíží a velkou dílnou a balkonem. Na pozemku je plechová garáž, přestavba v roce 1962, další velká přístavba byla kolaudována v r. 1982- nové krovy, pevné stropy, izolace aj. Topení je na noční proud akumulacími kamny, voda se ohřívá bojlerem, dům je volný. ZP – 170 m², užitná plocha 120 m², pozemky 660 m². Prodej uskutečněn 04/2018 za částku 1.600.000,- Kč



Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,97; Velikost objektu - 3+1, menší užitná plocha - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - lepší, částečná rekonstrukce - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,88; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

Dr. E. Beneše, Česká Třebová	143,33	579	3+1	1 650 000	11 512	0,58	6 677
------------------------------	--------	-----	-----	-----------	--------	------	-------

RD 3+1, Česká Třebová je město s velmi dobrou občanskou vybaveností - pošta, mateřská škola, základní školy, střední školy, učiliště, zdravotnické zařízení, městský úřad, bankovní úřady, tenisové kurty, krytý plavecký bazén, lyžařský vlek, zimní stadion, kluziště, cyklostezka, rozsáhlá síť obchodů i služeb, supermarkety, vlakové nádraží, autobusové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Město má platný územní plán a oceňovaný pozemek p.č.st. 1530 je užíván v souladu s tímto územním plánem, kde je vedený v ploše bydlení městské nízkopodlažní. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektroinstalaci, kanalizaci a zemní plyn.



Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 398/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304, pozemek p.č. 387 a pozemek p.č. 3432/3, tvořící zahradu u rodinného domu, vše umístěné na ulici Dr. E. Beneše v České Třebové, v okrese Ústí nad Orlicí, v Pardubickém kraji.

V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné, veřejné asfaltové komunikace. Oceňovaný rodinný dům č.p. 304 se nachází v zastavěné části města Česká Třebová, na ulici Dr. E Beneše, vlevo při silnici vedoucí ve směru na Ústí nad Orlicí. Rodinný dům je postavený jako samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku p.č.st. 398/1. Rodinný dům byl postavený a užíváný od roku 1852. V průběhu let byly v domě prováděné různé opravy a rekonstrukce. Původně byly v domě tři byty 2 + 1, 1 + 1 a 1 + 1. V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce a modernizace rodinného domu, kdy byly změněny i dispozice a dnes se v domě nachází jedna velká bytová jednotka 3 + 1. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a prodejny. Přístup k oceňovaným pozemkům je po veřejné komunikaci, vedené po pozemku p.č. 3431/20, jež je ve vlastnictví Města Česká Třebová a dále po pozemku p.č. 3431/1, jež je ve vlastnictví České republiky.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 304 je součástí pozemku p.č.st. 398/1. Je postavený jako samostatně stojící. Rodinný dům je osazený v mírně svažitém terénu, v zastavěné části města Česká Třebová, na ulici Dr. E. Beneše. Jedná se o zděnou stavbu bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, v níž je částečně zřízeno podkroví. Stavba rodinného domu byla postavena v roce 1852. V průběhu let byly v domě prováděné různé opravy a rekonstrukce. Dispoziční změny byly provedeny v roce 1997. V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce a modernizace rodinného domu - nové rozvody vody, kanalizace, plynu a elektřiny, nové vnitřní příčky, nové vnitřní omítky, nová okna, nové dveře, nové podlahy, nové ústřední vytápění, kompletní rekonstrukce koupelny s WC a kompletní rekonstrukce kuchyně.

V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1. Rodinný dům je ke dni ocenění v dobrém technickém stavu se standardním moderním vybavením a je využíváný k trvalému rodinnému bydlení. Rodinný dům je napojený přípojkami na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektroinstalační síť. TUV je ohřívána plynovým kotlem. Vytápění domu je zřízeno ústřední s kotlem na zemní plyn. Parkování automobilu je možné venku, na vlastním pozemku u domu.

1.NP - vstupní zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, WC, schodiště do podkroví, prádelna, koupelna a pokoj

Podkroví - chodba a ložnice

Příslušenství k rodinnému domu tvoří zděná kolna, oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.

Zastavěná plocha: 164,44 m². Obestavěný prostor: 843,21 m³. Započitatelná plocha: 143,33 m². Pozemky: 579 m².

Rodinný dům byl prodáný kupní smlouvou v listopadu roku 2017 za cenu: 1.650.000,000 Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - blíže obč. vybavenosti, ale méně klidná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - 3+1, menší užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší, stáří cca stejné, ale po vnitřní rekonstrukci - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

Variační koeficient před úpravami:	12,36 %	Variační koeficient po úpravách:	13,82 %
Započitatelná plocha	200,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 677 Kč/m ²	Minimální cena:	1 335 400 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 347 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 669 400 Kč
Maximální jednotková cena:	9 684 Kč/m ²	Maximální cena:	1 936 800 Kč
Stanovená jednotková cena:	8 300 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 660 000 Kč

Podíl id. 1/4 z celkové porovnávací hodnoty činí 415.000,- Kč.

Stanovená porovnávací hodnota je orientační. V této hodnotě není plně zohledněna horší prodejnost podílu id. 1/4 oceňované nemovité věci. V roce 2017 činila vypočtená porovnávací hodnota

1.360.000,- Kč a podíl id. 1/4 z této hodnoty činil 340.000,- Kč. Ceny nemovitých věcí se v posledních letech stále mírně zvyšují.

Obvyklá cena byla konzultovaná s realitními kanceláři regionu. Rodinné domy s pozemky se v lokalitě běžně obchodují, podíly na rodinných domech s pozemky se však přes realitní kanceláře běžně neobchodují. Prodejnost podílu id. 1/4 na rodinném domě je významně nižší, než prodejnost celého rodinného domu. Nabídka rodinných domů a objektů bydlení v době ocenění v lokalitě mírně převyšuje poptávku.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, a zejména na to, že prodejnost podílu na nemovité věci je cca 30 % horší než prodejnost celku, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí – se jeví částka ve výši :

280.000,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesát tisíc Korun českých

C. CENA PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1765 pro katastrální území Česká Třebová, obec Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, není zapsáno žádné věcné břemeno. K oceňovaným nemovitým věcem, uvedeným v tomto posudku, se neváže k datu ocenění žádné, mně známé, nájemní právo, ani věcné břemeno.

D. CENA ZÁVAD, KTERÉ V INS. ŘÍZENÍ NEZANIKNOU

K nemovitým věcem se neváží žádné, mně známé, závady, které by zpeněžením v insolvenčním řízení nezanikly.

V Litomyšli dne 30.4.2019

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7966/226/12/17 - dodatek č. I. znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7966/226/12/17- dodatek č. I.

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl