

Okres:Ústí nad Orlicí  
Obec :Žamberk

## ZNALECKÝ POSUDEK č.4775/223/2017

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.954 v ulici Tylova s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

Objednavatel posudku:           Královská dražební a.s.  
  Kateřinská 482  
  128 00 Praha 2

Účel posudku:                    zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:            zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:            Ing.Jiří Vyhnálek  
  Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
  **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 5.října 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1907 pro k.ú.Žamberk, okres Ústí nad Orlicí ze dne 18.9.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1907 pro k.ú.Žamberk, okres Ústí nad Orlicí ze dne 18.9.2017

Vlastnické právo:

Kolman Lukáš, Tylova 954, 564 01 Žamberk

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a informací, které dodal objednatel posudku. Fotodokumentace objektu byla pořízena objednatelem posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 5.října 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.954 s příslušenstvím v k.ú. a obci Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, který je umístěn v zastavěné části obce nedaleko komunikace procházející obcí. Město Žamberk leží v severovýchodní části Pardubického kraje, zhruba 60 km od Pardubic a 55 km od Hradce Králové, v údolí Divoké Orlice. Současný Žamberk patří ke členům Sdružení obcí Orlicko. Občané mohou využívat knihovnu, kino, divadlo, 2 muzea, 2 mateřské a 2 základní školy, gymnázium, základní uměleckou školu, střední odborné učiliště a 4 speciální školy. Ve městě fungují obchody, restaurační zařízení, služby, ordinace lékařů, 4 lékárny, dům s pečovatelskou službou a azylový dům. K vyhlášeným společenským akcím v místě patří Barium, Orlická brána, tradiční Svátky dřeva, Běh naděje, Majáles, či Žamberské slavnosti. Ke sportovnímu vyžití ve městě Žamberk je určen areál Pod Černým lesem při toku řeky. Nalézají se zde koupaliště se třemi tobogány, vířivkou, plaveckým a dětským bazénem, tenisové kurty, minigolf, stadion, kemp a restaurace. Rybařit lze v řece Divoká Orlice nebo na blízké přehradě Pastviny, jezdit na koni na nedaleké farmě v Kunvaldě. Žamberk je příjemným místem pro klidně strávenou aktivní dovolenou či víkend v krásné přírodě, protkané propracovanou sítí turistických a cykloturistických tras. Na nich může návštěvník poznat zajímavosti okolí a malebnost místní krajiny, součást přírodního parku Orlice. V zimě se Žamberk stává výchozím bodem pro lyžování v Orlických horách – v Říčkách, Deštném v Orlických horách, Bartošovicích, Čenkovicích nebo blízkých Dlouhoňovicích (1 km). Za příznivých sněhových podmínek najdete upravené běžecké trasy také přímo v Žamberku a jeho okolí. Město Žamberk leží na silnici 1/11, dopravu zajišťují vlakové a autobusové spoje. Počet obyvatel 6 044.

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Objekt rodinného domu je užíván s různými úpravami od roku 1988. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod a obecní kanalizaci. Pozemky s porosty jsou částečně oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.4811 o výměře 147 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.664/50 – TTP o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č.664/77 – TTP o výměře 104 m<sup>2</sup> a p.č.667/25 – orná půda o výměře 157 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

#### Rodinný dům č.p.954

Rodinný dům v k.ú. a obci Žamberk, okres Ústí nad Orlicí obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a 2 podkroví. Dispozice objektu: 1.PP.: sklep. 1.NP.: garáž, kotelna, obytný pokoj, WC a sprchový kout. 2.NP.: kuchyň, obytný pokoj s výstupem na terasu, obytný pokoj, WC s koupelnou (vana). Mezipatro: šatna. 1. podkroví: 3 obytné pokoje, WC s koupelnou (vana). 2. podkroví: 2 obytné pokoje s přístupem po mlynářských schodech. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina živičná, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolit, stropy s rovným podhledem a šikmé zateplené podhledy, schodiště betonové a dřevěné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná zdvojená, střešní, dveře dřevěné, vrata plechová, vnitřní obklady keramické, venkovní obklady kabřinec, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, koberce, vytápění ÚT s elektrokotlem a kotlem na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV bojler, elektroinstalace 220, 380 V, kuchyňské linky, sporáky, 3 x WC s koupelnou/sprchovým koutem. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.954 v ulici Tylova s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

#### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a

ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

## **2. Popis způsobu ocenění**

-----

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

## **3. Porovnávací metoda**

-----

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

## **4. Porovnávací metoda - porovnání**

-----

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Ústí nad Orlicí - Černovír, okres Ústí nad Orlicí, **cena 2 600 000,- Kč**



Černovír U.n.O. - prodej zajímavé novostavby domu s možností vnitřních dokončení dle přání kupujícího (obklady, podlahy). Ostatní, včetně rozvodů k radiátorům, usazených radiátorů, plastových oken, rozvodů vody, elektro, je hotové. Dům je vystavěn v roce 2012 a je zhotoven z kvalitních materiálů. Zahrada za domem je řešena terasovitě s menšími terénními úpravami. Dům má v přízemí dvojgaráž s vraty na dálk. ovládání, navazující dílnu, kotelnu, techn. místnost. V patře jsou 3 pokoje, dále prosvětlený obývací pokoj s kuchyňským koutem s výstupem přímo na velkou terasu, koupelna, šatna. V podkroví domu je poměrně prostorná půda pro další možné úložné prostory. Celý dům je zvenku zateplen. K vytápění domu jsou

připraveny 3 možnosti vytápění (tuhá paliva, kotel + krb s výměníkem, solární ohřev). Odpady jsou plánovány do ČOV. Dům je možno dodělat dle přání nového majitele do 2 měsíců od koupi.

### Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Lochmanova, Ústí nad Orlicí, **cena 2 295 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům s garáží a zahrádkou u centra města Ústí nad Orlicí. Dispozice: I.NP. chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž, schodiště. II.NP. chodba, 2x pokoj, WC, spíž, 3x půda, možnost vybudování nebo zvětšení dalších obytných pokojů. U domu se nachází zahrada s garáží a dílnou. Vytápění plynovým kotlem s rozvody do ÚT. Elektřina 220/380V, veřejný vodovod i kanalizace. Dům je v původním udržovaném stavu s možností přestavby, dle vlastních představ.

### Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Školní, Rokytnice v Orlických horách, **cena 2 400 000,- Kč**



Zprostředkujeme Vám prodej domu se čtyřmi bytovými jednotkami. Dispozice: 2x 2+1 a 2x 2+kk, každá o celkové ploše 75 m<sup>2</sup>. Tři jednotky jsou po rekonstrukci a jedna 2+kk před rekonstrukcí. Dům je podsklepený, v suterénu jsou dvě garáže dílna a prádelna. Vytápění tepelným čerpadlem s velmi nízkými náklady. U domu je udržovaná zahrada, kterou lze využívat a je ve vlastnictví obecního úřadu. Tři bytové jednotky jsou v současné době obsazeny nájemníky se smlouvami na dobu neurčitou a výpovědní dobou tři měsíce.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**2 500 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4775/223/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.227/2017.

V Hradci Králové dne 5.října 2017.

.....  
razítko a podpis

# List vlastnictví č.1907 pro k.ú. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 20:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 60 INS 28534/2016 pro Emília Popovičová, Mgr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581259 Žamberk

Kat.území: 794368 Žamberk

List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kolman Lukáš, Tylova 954, 56401 Žamberk	801123/3692	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	664/50	153	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	664/77	104	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	667/25	157	orná půda		zemědělský půdní fond
	4811	147	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 954, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4811

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

- zajištění:

- dluhu ve výši 510.000,- Kč s příslušenstvím, tj. úroky z úvěru ve výši 18,52 % ročně a příp. úroků z prodlení ve výši 0,2 % denně z dlužné částky

- budoucího dluhu z titulu kompenzačního poplatku, který vznikne do 30.1.2046, do celkové výše 714.000,- Kč

- budoucích dluhů ze smluvních pokut, které vzniknou do 30.1.2046, do celkové výše 2.500.000,- Kč

- budoucího dluhu z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti uvedené úvěr. smlouvy, na který vznikne nárok do 30.1.2046, do celkové výše 2.500.000,- Kč

- budoucího dluhu, který vznikne v případě odstoupení kterékoli smluvní strany do 30.1.2046, do celkové výše 2.500.000,- Kč

- budoucích dluhů z titulu bezdůvodného obohacení při odstoupení kterékoli smluvní strany, které vzniknou do 30.1.2046, do celkové výše 2.500.000,- Kč

- budoucích pohledávek z titulu náhrady škody a smluvních pokut vzniklých do 30.1.2046, do celkové výše 2.500.000,- Kč

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,	Parcela: 4811	V-14226/2015-611
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Parcela: 664/50	V-14226/2015-611
	Parcela: 664/77	V-14226/2015-611
	Parcela: 667/25	V-14226/2015-611

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2015. Zápis proveden dne 20.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-14226/2015-611

Pořadí k 23.12.2015 08:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 20:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581259 Žamberk  
Kat.území: 794368 Žamberk List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

V-14226/2015-611

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2015. Zápis proveden dne 20.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-14226/2015-611

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-14226/2015-611

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2015. Zápis proveden dne 20.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-14226/2015-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9  
Kolman Lukáš, Tylova 954, 56401 Žamberk, RČ/IČO:  
801123/3692

Z-33265/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 7359/16-12 k 34 EXE-1341/2016 -12 ze dne 27.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-33265/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 4811	Z-3670/2016-611
Parcela: 664/50	Z-3670/2016-611
Parcela: 664/77	Z-3670/2016-611
Parcela: 667/25	Z-3670/2016-611

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 085EX-7359/2016 -16 ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.08.2016. Zápis proveden dne 17.08.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3670/2016-611

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

Kolman Lukáš, Tylova 954, 56401 Žamberk, RČ/IČO:  
801123/3692

Z-3879/2017-606

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 60INS-28534/2016 -A-21 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-3879/2017-606

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.  
strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 20:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581259 Žamberk  
Kat.území: 794368 Žamberk List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

Kolman Lukáš, Tylova 954, 56401 Žamberk, RČ/IČO:  
801123/3692

Z-3879/2017-606

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 60INS-28534/2016 -A-21 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Pardubice

Z-3879/2017-606

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2011.

V-3665/2011-611

Pro: Kolman Lukáš, Tylova 954, 56401 Žamberk

RČ/IČO: 801123/3692

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (EPEJ) k parcelám

Parcela	EPEJ	Výměra[m2]
664/50	75411	153
664/77	75411	104
667/25	75411	157

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2017 20:38:50

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí



Fotodokumentace nemovitosti:













