

Odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou číslo 47/2024

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům - bez nebytových prostor, Rodinný dům čp.1169

Adresa nemovité věci: Sokolovská 1169, 56401 Žamberk
Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Žamberk, k.ú. Žamberk, kód k.ú. 794368, LV 913
Ostatní stavby: Přístřešek na auta
Pozemky: 477/15, 477/77
Vlastník stavby: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 12000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 12000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL (pověřený klientem): Martin Dvořáček; č. obj.:1, 25.9.2024

Adresa objednatele: Sokolovská 1169, 564 01 Žamberk
telefon: e-mail:
IČ: DIČ:

BANKOVNÍ PORADCE

KLIENT (plátce) : Martin Dvořáček

Adresa klienta: Sokolovská 1169, 56401 Žamberk
telefon: e-mail:
IČ: DIČ:

ZHOTOVITEL : Ivo Bezdíček

Adresa zhotovitele: Střelecká 748/25 748/25, 500 02 Hradec Králové
telefon: +420602573122 e-mail: ivo.bezdicek@tiscali.cz
IČ: 64795764 DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce refinancování leasing jiné



Současný stav

Budoucí stav

NHZP

8 800 000 Kč

Datum místního šetření: 25.9.2024

Datum zpracování : 1.10.2024

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 9

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.19

V Hradci Králové, dne 1.10.2024

Otisk razítka

Ivo Bezdíček

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI stavba dokončena v r. 1983 změna stavby v r.

rekonstrukce v r. 2012

Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře

ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV							
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace						Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace					
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

 MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

 dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část - zástavba RD

Počet obyvatel:

5 951 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

výborně udržovaná

Vytápění:

Ústřední/etážové - elektrokotel

Energetický průkaz stavby:

Není,

Důvod nezajištění PENB:

klient považuje PENB za nadbytečný dokument / nedoložil

Komentář:

není zpracován

Prodejnost nemovité věci:

prodejná do 6 měsíců

Průměrná zbytková technická životnost:

75,0 let

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
4+kk, 3+1, 3+1	348 / 0	1	690	1 229	191	100,00		/	0	690		

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	NT - Smlouva kupní ze dne 6.12.2023 Kupní cena zatím není známa.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 834 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	8 573 741 Kč	0 Kč
NHZZP	8 800 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 014 300 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci		0 Kč
Reprodukční cena pro pojištění		10 071 255 Kč
- z toho hlavní budova		9 951 255 Kč
- ostatní objekty		120 000 Kč

Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí a zvláštní předpoklady

Pro návrh tržní hodnoty byla použita srovnávací metoda založená na znalosti realizovaných cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě s přihlédnutím k místním podmínkám a specifikům oceňované nemovitosti.
Obdobné nemovitosti se prodávají v této lokalitě v ceně okolo 32,6 tis. Kč/m² užité plochy. Vzhledem k porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí v dané lokalitě, s přihlédnutím k technickému stavu, a k současnému stavu trhu s nemovitostmi, vybavenosti nemovitosti, odhaduji tržní hodnotu nemovitosti ve výši 8 800 000,- Kč.
Přístavba garáže není zakreslena v KN (nechat zakreslit do KN)
Vhodná zástava

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Žamberk je město na východě Čech v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji. Leží v podhůří Orlických hor. Město je rozloženo v údolí řeky Divoké Orlice i na okolních svazích. Žije zde přibližně 5 900 obyvatel. Oceňovaná nemovitost leží v okrajové části města v ul. Sokolovské.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o rodinný dům čp. 1169 na parc.č. 477/77 v kú. Žamberk. Dům je dvoupodlažní s podkrovím se sedlovou střechou. Dům obsahuje 3 byty. V 1. NP. 4+KK s příslušenstvím, v 2. NP. 3+1 s příslušenstvím, v Podkroví 3+1 s příslušenstvím. Dům je zděný se sedlovou střechou, dřevěný krov, krytina eternitové šablony. Vytápění je el. kotlí.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1983 Dílčí rekonstrukce v r. 2012 Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: výborně udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Není

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon/datová síť

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 3758/5

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část. obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
3758/5	trvalý travní porost	Město Žamberk

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Přístavba garáže a dílny o výměře cca 60 m² není zakreslena v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
NE	Nebezpečná kontaminace v půdě na staveništi
NE	Znečištění ovzduší/emise hluku nad povolenou míru danou normami pro oblast

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

bez rizik

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

bez rizik

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 913					
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí		
Obec:	581259 Žamberk	Katastrální území:	794368 Žamberk		
Ulice:	Sokolovská	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 17962838	Sarasota s.r.o.	Anglická 336/21, 12000 Praha	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce	Žamberk	Rodinný dům	č.p. 1169	na pozemku p.č. 477/77	ANO
Pozemky					
477/15	Pozemková parcela	Parcela KN	572 m ²	trvalý travní porost	
477/77	Pozemková parcela	Parcela KN	118 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o rodinný dům čp. 1169 na parc.č. 477/77 v kú. Žamberk. Dům je dvoupodlažní s podkrovím se sedlovou střechou. Dům obsahuje 3 byty. V 1. NP. 4+KK s příslušenstvím, v 2.NP. 3+1 s příslušenstvím, v Podkroví 3+1 s příslušenstvím. Dům je zděný se sedlovou střechou, dřevěný krov, krytina eternitové šablony. Vytápění je el. kotlí.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP.	191,00 m ²	84,80 m ²
2.NP.	112,00 m ²	100,30 m ²
Podkroví	112,00 m ²	85,90 m ²
Celkem započitatelná plocha		271,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP.				
	chodba	21,00 m ²	1,00	21,00m ²
	koupelna s WC	4,50 m ²	1,00	4,50m ²
	obývací pokoj + kk	28,70 m ²	1,00	28,70m ²
	pokoj	9,00 m ²	1,00	9,00m ²
	pokoj	10,20 m ²	1,00	10,20m ²
	pokoj	11,40 m ²	1,00	11,40m ²
	garáž	58,00 m ²	0,00	0,00m ²
1.NP. - celkem		142,80 m²		84,80 m²
2.NP.				
	chodba	11,70 m ²	1,00	11,70m ²
	technická místnost	1,00 m ²	1,00	1,00m ²
	WC	1,00 m ²	1,00	1,00m ²
	pokoj	16,40 m ²	1,00	16,40m ²
	pokoj	12,70 m ²	1,00	12,70m ²
	koupelna	3,70 m ²	1,00	3,70m ²
	kuchyně	8,00 m ²	1,00	8,00m ²
	pokoj	27,30 m ²	1,00	27,30m ²
	terasa	25,00 m ²	0,50	12,50m ²
	balkon	12,00 m ²	0,50	6,00m ²
2.NP. - celkem		118,80 m²		100,30 m²
Podkroví				
	chodba	10,00 m ²	1,00	10,00m ²
	pokoj	14,80 m ²	1,00	14,80m ²
	pokoj	14,90 m ²	1,00	14,90m ²
	koupelna	3,90 m ²	1,00	3,90m ²
	kuchyně	20,60 m ²	1,00	20,60m ²
	pokoj	17,50 m ²	1,00	17,50m ²
	WC	1,80 m ²	1,00	1,80m ²
	technická místnost	2,40 m ²	1,00	2,40m ²
Podkroví - celkem		85,90 m²		85,90 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP.	(191)*(2,65)	=	506,15 m ³
2.NP.	(112)*(2,75)	=	308,00 m ³
Podkroví	(112)*(3,70)	=	414,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 228,55 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	keramické
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové

Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře a prosklené
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	3 x el. kotel
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler el.
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	3 x kuch.linka, el.sporák, ker. deska
Vnitřní vybavení	3 x vana+umyvadlo
Záchod	3 x WC
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	191
Obestavěný prostor	[m ³]	1 228,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 100
Vytápěná podlahová plocha	[m ²]	252,50
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	347,50 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 951 255
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 463 441

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Přístřešek na auta	Dřevěný přístřešek	477/15	24,00 m ²	5 000 Kč/m ²	120 000 Kč	20 %	96 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							96 000 Kč



Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
U Líšnice 941, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56184, Česká republika		567	1 100 000	1 940,00	0,95	1 843,00
Žamberk, pozemek pro bydlení, c. p. 567 m ² Nabízíme pozemek pro bydlení, ve vynikající lokalitě Orlických hor, Žamberk.Nemovitost se nachází v těsné blízkosti rekreační zóny.Pozemek je určen územním plánem k zástavbě rodinným domem.Pozemkem protéká romantický potůček, nabízí se využití pro tiny house, případně mobilní dům.Pozemek se nachází v blízkosti města, příjezdová komunikace asfaltová.						
<p>Hodnocení: redukce pramene ceny - internet Valuo - 0,95; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p>						



<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - internet Valuo 0,95; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,00; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>										
<p>Nad Muzeem 1544, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika</p> <p>Slunný pozemek v širším centru Žamberka v širším centru města Žamberk je k prodeji stavební parcela s přípojkami. Pozemek je mírně svažité, slunný a díky stromům příjemně izolovaný od autobusového nádraží. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu obce veden jako zóna B1 Bydlení v rodinných domech. Na pozemku je zřízena vodovodní, kanalizační, elektrická a plynovodní přípojka. Přístup na pozemek je zajištěn z obecní komunikace, z ulice Nad Muzeem.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - Internet Valuo - 0,95; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - Internet Valuo 0,95; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,00; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>	751	1 100 000	1 465,00	0,95	1 391,75					
										
<p>U Líšnice 776, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56184, Česká republika</p> <p>Žamberk, pozemek po výstavbu rodinného domu, c. p. 1 623 m² Nabízíme pozemek pro bydlení, ve vynikající lokalitě Orlických hor, Žamberk. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti rekreační zóny. Pozemek je určen územním plánem k zástavbě rodinným domem. Na pozemku historický kamenný sklep. Pozemek se nachází v blízkosti města, příjezdová komunikace asfaltová.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - Internet valuo - 0,95; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - Internet valuo 0,95; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,00; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>						1 623	2 000 000	1 232,00	0,95	1 170,40
										
Průměrná jednotková cena					1 468,38 Kč/m²					

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	477/15	572	1 470	1 / 1	840 840
zastavěná plocha a nádvoří	477/77	118	1 470	1 / 1	173 460
Celková výměra pozemků:		690		Hodnota pozemků celkem:	1 014 300

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítaná 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
Husovo nábřeží 344, Žamberk, Ústí nad Orlicí,	160,00	420		5 300 000	33 125	0,97	32 131

Pardubický kraj,
Severovýchod,
56401, Česká
republika

Husovo nábřeží 344, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika, Prodám domek v Žamberku po celkové rekonstrukci, v pěkné části obce u řeky, z hlediska dostupnosti zábavy a služeb vynikající poloha. Náměstí 350m. Pozemek 420m2, celková vnitřní užitná plocha 160m2 + venkovní příslušenství. V přízemí kuchyň spojená s pokojem +spíží, koupelna, technická místnost a garáž.II.NP: otevřený obývací a kuchyň s jídelní částí, ložnice se šatnou a koupelna se sprchou. Krb s výměníkem, s rozvodem do přízemí.III.NP: dva pokoje se šikminami. Venkovní kryté stání, dvorek, zahrada,posezení s kamenným krbem, zateplená zahradní přístavba, bezpečný plot(180cm).Fotovoltaika 3.6kW s baterií 7,1 kVA, stáří 2 roky. Vytápění dřevem, nebo elektřinou, možnost plyn.přípojky.Se současným způsobem vytápění jsou v domě nízké provozní náklady.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet Valuo - koeficient 0,95; Lokalita - Žamberk - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - velmi dobré - koeficient 1,00; Celkový stav - velmi dobrý - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrá nem. - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - není - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet Valuo 0,95; Lokalita - Žamberk 1; Velikost objektu - menší 1; Provedení a vybavení - velmi dobré 1; Celkový stav - velmi dobrý 1; Vliv pozemku - menší 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrá nem. 1; Energetická náročnost budovy - není 1;

Tyršova 281, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika	177,00	704		6 500 000	36 723	0,90	33 051
--	--------	-----	--	-----------	--------	------	--------

Tyršova 281, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika, Představujeme vám jedinečnou příležitost stát se majitelem roubeného domu, který je synonymem pro klid, pohodu a tradiční hodnoty. Tento kouzelný roubený dům v roce 2020 prošel celkovou rekonstrukcí a nachází se na adrese Tyršova 281 v podzámčí zámku Žamberk, kde historie splývá s moderním životním stylem. Dům je se zahradou a za ní teče řeka Orlice. Výhody které dům nabízí :- Ihned k nastěhování- Nová střecha- Prostorná půda- Zahrada



Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet Valuo - koeficient 0,95; Lokalita - Žamberk - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - velmi dobré - koeficient 1,00; Celkový stav - velmi dobrý - koeficient 1,00; Vliv pozemku - není - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrá nem. - koeficient 0,95; Energetická náročnost budovy - není - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet Valuo 0,95; Lokalita - Žamberk 1; Velikost objektu - menší 1; Provedení a vybavení - velmi dobré 1; Celkový stav - velmi dobrý 1; Vliv pozemku - není 1; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi dobrá nem. 0,95; Energetická náročnost budovy - není 1;

Zámecká, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika	125,00	274	3+1	3 990 000	31 920	1,02	32 558
--	--------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

Zámecká, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika, Hledáte útulný rodinný dům nebo chalupu v Žamberku? Pak přijměte pozvání na prohlídku tohoto moderně zrekonstruovaného domu se zachováním původního rázu o dispozici 3+1 v podzámčí města Žamberk - pouze 7 minut pěšky od krásného náměstí. Dům prošel v roce 2022 nákladnou rekonstrukcí: dřevěná trojskla, nové podlahy (vinyl) a dlažba, omítka a zateplení stropu. Dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci. Vytápění chalupy zajišťuje elektrický kotel s rozvody do radiátorů a také krbovými kamny v obývacím pokoji. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. K dispozici je i malá technická místnost s pračkou. V zadní a původní části domu je jeden původní přístavek, delší chodba a další přístavba vhodná k realizaci dle představ nového majitele. Dům má plně vybavenou novou kuchyň vyrobenou na míru, obývací pokoj a ložnici. V patře se aktuálně nachází další ložnice. Rozsáhlé půdní prostory nabízí potenciál k výstavbě dalšího pokoje včetně sociálního zařízení. Tato nemovitost je situována v klidné lokalitě, kde se zároveň se můžete těšit ze skvělé dostupnosti do centra města. Koupaliště je 7 minut chůze podle řeky Orlice, lyžařské středisko Rokytnice v Orlických horách je 20 minut autem. V Žamberku je veškerá městská vybavenost včetně polikliniky, škol, mateřských školek a obchodů, včetně 2 supermarketů.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet Valuo - koeficient 0,95; Lokalita - Žamberk - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - velmi dobré - koeficient 1,00; Celkový stav - velmi dobrý - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nem. - koeficient 1,02; Energetická náročnost budovy - není - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet Valuo 0,95; Lokalita - Žamberk 1; Velikost objektu - menší 1; Provedení a vybavení - velmi dobré 1; Celkový stav - velmi dobrý 1; Vliv pozemku - menší 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nem. 1,02; Energetická náročnost budovy - není 1;

Variační koeficient před úpravami:	6,01 %	Variační koeficient po úpravách:	1,15 %
Započitatelná plocha	271,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	32 131 Kč/m ²	Minimální cena:	8 707 501 Kč
Průměrná jednotková cena:	32 580 Kč/m ²	Průměrná cena:	8 829 180 Kč
Maximální jednotková cena:	33 051 Kč/m ²	Maximální cena:	8 956 821 Kč
Stanovená jednotková cena:	32 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	8 834 600 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

NT - Smlouva kupní ze dne 6.12.2023

Kupní cena zatím není známa.

Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Pro návrh tržní hodnoty byla použita srovnávací metoda založená na znalosti realizovaných cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě s přihlédnutím k místním podmínkám a specifikům oceňované nemovitosti.

Obdobné nemovitosti se prodávají v této lokalitě v ceně okolo 32,6 tis. Kč/m² užitné plochy. Vzhledem k porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí v dané lokalitě, s přihlédnutím k technickému stavu, a k současnému stavu trhu s nemovitostmi, vybavenosti nemovitosti, odhaduji tržní hodnotu nemovitosti ve výši 8 800 000,- Kč.

Přístavba garáže není zakreslena v KN (nechat zakreslit do KN)

Vhodná zástava

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 834 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	8 573 741 Kč	0 Kč
NHZP	8 800 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 014 300 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	10 071 255 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	9 951 255 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	120 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- dobrá poloha
- dobrá lokalita
- inž. sítě k dispozici

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

NHZP:		8 800 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na NHZP:	0,00 %	0Kč
Z toho NHZP pozemků:		1 014 300Kč
Upravená NHZP:		7 785 700Kč
Započitatelná plocha:		271,00m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		28 730Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	1
mapa oblasti	2
Fotodokumentace	4

Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Hradec Králové

Číslo jednací: 13523.1-FK

Dne : 5.2.2001

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO : 647 95 764

Povodňová mapa ze serveru Intermap



Zpráva o nebezpečí povodně

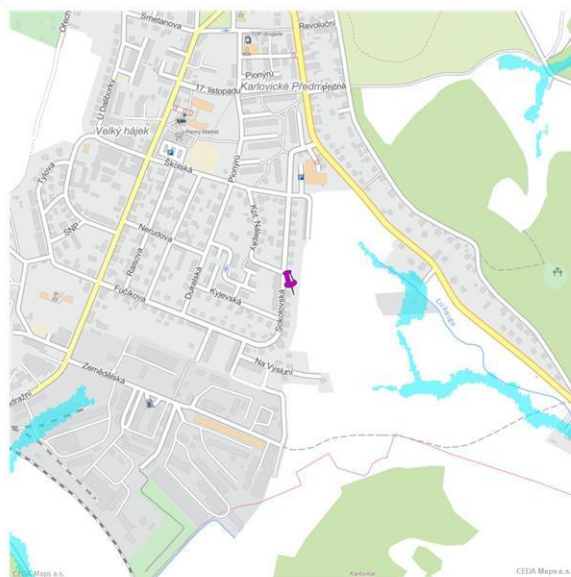
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Pardubický	Katastrální území: Žamberk [794368]
Okres: Ústí nad Orlicí	Parcelní číslo: 477/15
Obec: Žamberk [581259]	Adresa: 56401 Žamberk

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 1.10.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťným trhem k podpoře vyhodnocení pojištných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

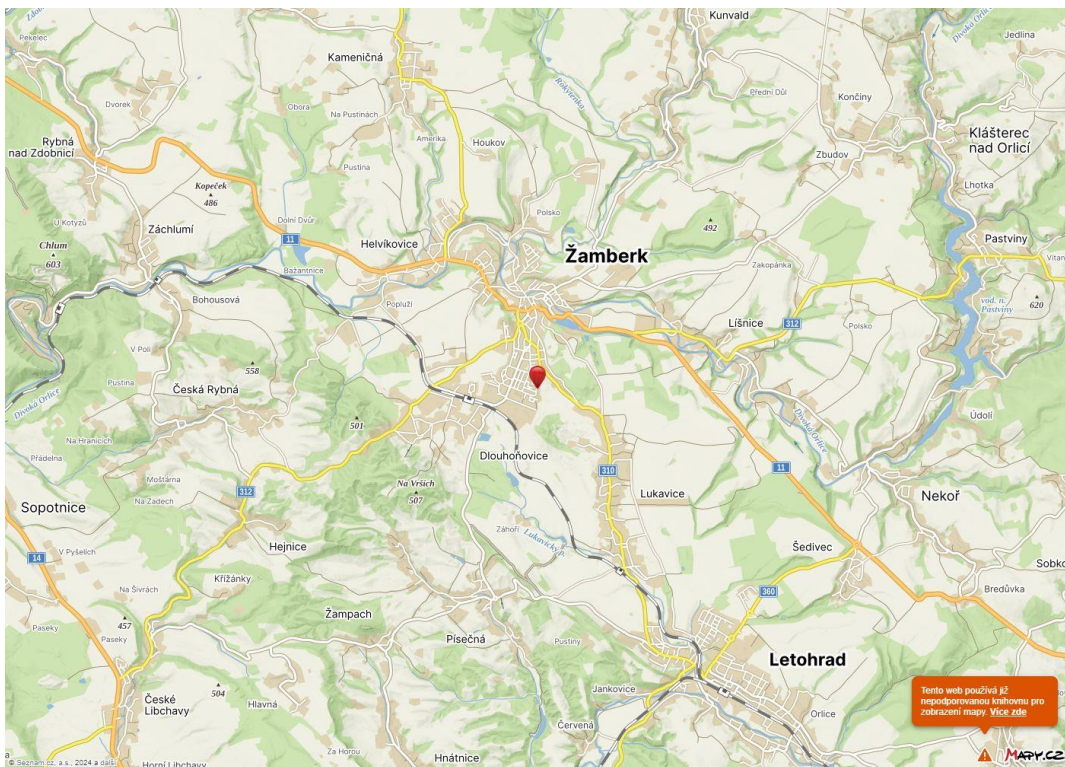
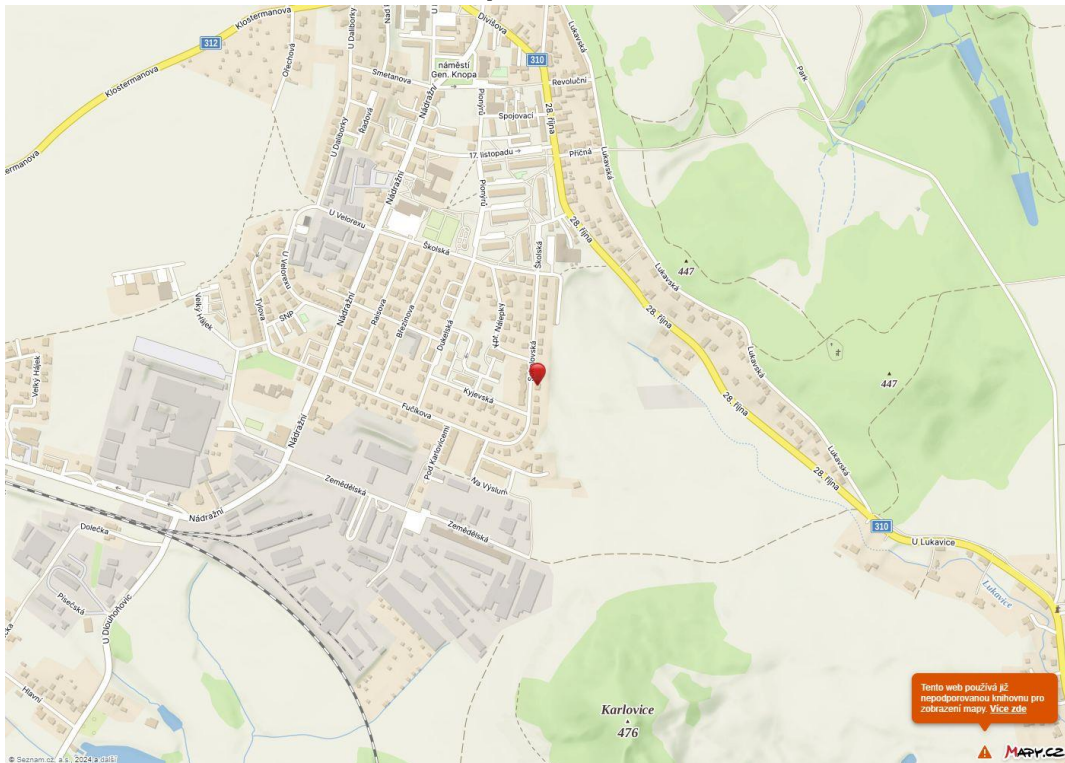
©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Kopie katastrální mapy ze dne 1.10.2024



List vlastnictví číslo 913 v k.ú. Žamberk

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Fotodokumentace



