

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 737-03-21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

O ceně obvyklé :

A) byt

- jednotky č. 166/2, kterou je byt o velikosti 2+1 v rodinném domě č.p. 166 v části obce Hylváty, na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na společných částech domu č.p. 166 v části obce Hylváty na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na pozemku označeném jako stp.č. 183,
- vše v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 4753, LV č. 4752

B) garáž

- pozemku ozn. jako stp.č. 614, jehož součástí je garáž, vše v kat. území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

C) pozemek

- pozemku ozn. jako pozemková parcela p.č. 1041/11 v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

Znalec:

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zadavatel:

JUDr. Ilona Dorková
insolvenční správce
530 02 Pardubice

Počet stran: 29 a 7 příloh36

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.5.2021

Vyhotoveno: Ve Slatiňanech 15.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně obvyklé :

Byt

- jednotky č. 166/2, kterou je **byt** o velikosti 2+1 v rodinném domě č.p. 166 v části obce Hylváty, na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na společných částech domu č.p. 166 v části obce Hylváty na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na pozemku označeném jako stp.č. 183,
- vše v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 4753, LV č. 4752

garáž

- pozemku ozn. jako stp.č. 614, jehož součástí je garáž, vše v kat. území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

pozemek

- pozemku ozn. jako pozemková parcela p.č. 1041/11 v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení **cen** **obvyklé** nemovitých věcí pro potřeby objednatele (insolvenční řízení zn. KSPA 44INS-14359/2018)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2021 za přítomnosti pana Fikejze.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Základní pojmy a metody ocenění

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná (porovnávací) -jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

2. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: byt č. 166/2, garáž, pozemek
Adresa předmětu ocenění: Nerudova 166
562 01 Ústí nad Orlicí
LV: 4753
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Ústí nad Orlicí
Katastrální území: Hylváty
Počet obyvatel: 14 280
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **617,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Fikejz, Nerudova 166, 562 03 Ústí nad Orlicí, podíl: 1 / 8
Milena Fikejzová, Nerudova 166, 562 03 Ústí nad Orlicí, podíl: 7 / 8

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavebně-právní dokumentace, znalec vycházel ze skutečností zjištěných při osobní prohlídce a vlastního měření. Znalec pořídil zároveň vlastní fotodokumentaci.

Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nachází ve městě Ústí nad Orlicí a to v místní části Hylváty, cca 800m jihovýchodně od centra města, cca 100m severovýchodně leží železniční koridor „Pardubice – Česká Třebová“, a cca 300m jihozápadně protéká Třebovka. V ulici Nerudova je jak rezidenční zástavba, tak provozní objekty, na konci ulice na východní straně (cca 80m) je větší množství řadových garáží a oceňovaná garáž. Oceňovaný byt je přímo v domě čp. 166, přístupný přímo z ulice Nerudova, pozemek leží přímo u domu čp. 166, v okolí je dostupná jen částečná občanská vybavenost, v obce Ústí nad Orlicí je kompletní občanská vybavenost, je zde i vlakové nádraží, BUS zastávky, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, přístup po zpevněné komunikaci.

Byt

Dům čp. 166

Rodinný dům je řadový koncový, zděné konstrukce o 2 NP bez podsklepení s neupraveným podkrovím a se šikmou střechou, objekt má dvě samostatné jednotky (bytové), podlaží jsou vertikálně spojena jednoramenným schodištěm. Základy – betonové pasy, nosné i nenosné stěny zděné, stropy i s rovným podhledem, střešní konstrukce dřevěný vázaný krov s krytinou z pálených tašek, není osazen bleskosvod. Klempířské konstrukce (žlaby, svody a parapety) z pozinkovaného plechu, které místy chybí. Vnější omítka břizolit, v části chybí, budova je napojena na vodovodní a kanalizační řád, elektroinstalaci, zemní plyn. Dům postaven v roce cca 191-1920, následně byla postavena nástavba domu (cca 1966), v průběhu stáří prošel modernizací a částečnou rekonstrukcí. Dobrý technický stav s údržbou.

Byt č. 166/2

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1, která je situována ve 2. NP domu čp. 166, přičemž ložnice a koupelna jsou situovány do ulice Nerudova (jihovýchod), kuchyně do zahrady (severozápadní strana) a další místnost na severovýchodní stranu. Byt nemá lodžii, terasu či balkon, v průběhu stáří byl modernizován – cca v roce 2004, zároveň byla upravena dispozice bytu a byly

snížen strop SDK podhledem. Topení ústřední s kotlem na ZP, tělesa – topné registry, ohřev TUV – centrální, dveře vstupní dřevěné běžného provedení, ve vlastní bytové jednotce nejsou místy osazeny (chybí i stavební příprava). podlahy v obytných místnostech – lamino (plovoucí), v kuchyni kombinace dlažby a lamino podlahy, v koupelně keramická dlažba, Ve všech místnostech plastová okna s izolačním dvojsklem. Omítky běžného provedení dvouvrstvé, v koupelně keramický obklad. Technický stav: byt není zcela stavebně dokončen, zároveň není vyřešeno samostatné měření spotřeby elektrické energie, taktéž vstup do bytu není konstrukčně dořešen. Byt je dotčen hlukem blízkého železničního koridoru.

Bytová jednotka se sestává z těchto místností a příslušenství:

- a) ložnice 18,1 m²
- b) kuchyně 17,8 m²
- c) koupelna 12,1 m²
- d) pokoj 12,3 m²
- e) prostor schodiště do podkroví 1,6 m²

Celková podlahová plocha činí 59,7 m²

K bytu náleží dílna 13,75m² a sklad (garáž) 15,3 m²

(společnými částmi je přístupová zpevněná plocha a dvorek)

Vybavení bytové jednotky:	koupelna – 2 x umyvadlo, vana, WC mísa, kotel na ZP (keramický obklad) kuchyně – kuchyň. linka s dřezem, plynový sporák, elektrická trouba, digestoř
Popis stavu bytu:	byt ve 2. NP v udržovaném stavu, světlá výška místností 2,35m, všechny místnosti průchozí

Pozemky :

Pozemek označený jako stp.č. 183 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 215 m², je z části zastavěn domem č.p. 166, na části je zpevněná plocha a část tvoří dvorek, ve tvaru obdélníka, rovinný, oplocen

Poznámka: skutečné zaměřené podlahové plochy jednotlivých místností neodpovídají plochám uvedeným v prohlášení vlastníka, taktéž dispozice neodpovídá původnímu stavu. Nebyla předložena žádná dokumentace ani oprávnění, které by prokázalo právní titul provedení těchto změn (kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí). Dále znalec upozorňuje na malou světlou výšku místností – 2,35m, když z ust. § 40 odst. 2 vyhlášky č. 268/2006 Sb., o technických požadavcích na stavby vyplývá, že světlá výška obytných místností v rodinném domě musí být min. 2,5m .

Garáž

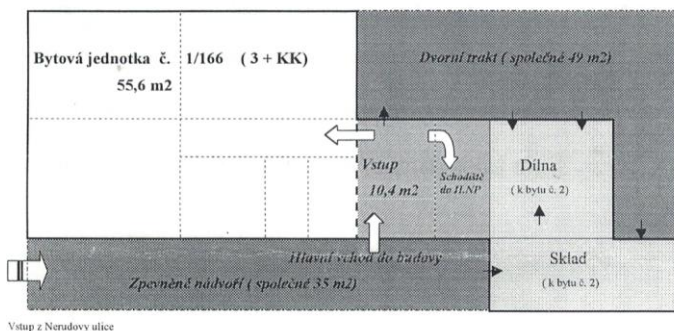
Zděná nepodsklepená řadová garáž umístěna východně od domu čp. 166, zděné konstrukce s rovnou střechou, podlaha betonová, strop betonový žebírkový, vjezdová vrata plechová výklopná, osvětlení – sklobetonové tvárnice, světlá výška 2,3m, zhoršený technický stav, stáří z roku 1969 – 1970.

Pozemek stp.č. 614 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m², je zastavěn garáží, rovinný.

Pozemek

Pozemek označený jako p.č. 1041/11 – zahrada o výměře 236 m², je z části zastavěn vedlejšími stavbami, skleníkem, na pozemku venkovní úpravy, povrch převážně travní porost s trvalými porosty, rovinný, oplocen. Pozemek se nachází severně za domem čp 166, navazuje na pozemek stp.č. 183 (ve funkčním celku).

Přízemí (I.NP)



Vstup z Nerudovy ulice

Poznámka: přístup na pozemek je přes společné prostory (zpevněné nádvoří na pozemku stp.č. 183 a vstupem v rodinném domě), či průchod skladem (výlučné užívání bytu č. 166/2)!!

3.2. Obsah

A) Ocenění porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu)

Jedná se o cenu určenou podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

- A1) byt
- A2) garáž
- A3) pozemek

B) Ocenění porovnávacím způsobem – srovnávacím

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

- B1) byt
- B2) garáž
- B3) pozemek

C) Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

A) Ocenění cenou zjištěnou (dle cenového předpisu, cena určená)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poptávka převyšuje nabídku	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,285$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,200$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,246}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,164}$$

A1) byt**1. byt č. 166/2 o velikosti 2+1****1.1. jednotka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt:	59,7 *	1,00 =	59,70 m ²
komora:	13,75 *	0,80 =	11,00 m ²
sklad:	15,3 *	0,80 =	12,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	82,94 m ²		

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	šikmá	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	chybí	C	80
12. Dveře	dřevěné	S	20
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S 22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40

4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	C	3,30	80	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	20	1,00	0,66
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,36
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9336

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m²]:

= 9 085,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9336

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3510

Základní cena upravená [Kč/m²]

= **20 937,64**

Plná cena: 82,94 m² * 20 937,64 Kč/m²

= **1 736 567,86 Kč**

Cena bytu

= **1 736 567,86 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 36,000 %

- 625 164,43 Kč

Nákladová cena C_{JN}

= **1 111 403,43 Kč**

Koeficient pp

* 1,246

Cena C_J

= **1 384 808,67 Kč**

Byt č. 166/2 o velikosti 2+1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **1 384 808,67 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek stp. 183

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,285$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,285 * 1,000 * 0,970 = 1,246$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	617,-	1,246		768,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	183	215	768,78	165 287,70
Stavební pozemek - celkem				215	165 287,70

Pozemek stp. 183 - zjištěná cena celkem = **165 287,70 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemek stp. 183 = 165 287,70 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **165 287,70 Kč**

Byt č. 166/2 o velikosti 2+1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **1 384 808,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 165 287,70 Kč

Spoluvlastnický podíl:	615 / 1 000		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	165 287,70 Kč * 615 / 1 000	+	101 651,94
<u>Byt č. 166/2 o velikosti 2+1 - zjištěná cena</u>		=	<u>1 486 460,61 Kč</u>

A2) garáž

1. garáž

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,200$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,200 * 1,000 * 0,970 = 1,164$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	617,-	1,164		718,19	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	614	19	718,19	13 645,61
Stavební pozemek - celkem			19		13 645,61

1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 985,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	=	19,00 m ²
----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	19,00 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	19*2,5	=	47,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	47,50 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,612}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poptávka převyšuje nabídku	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,250}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,808}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,985,- \text{ Kč/m}^3 * 0,612 = 1\,214,82 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 47,50 \text{ m}^3 * 1\,214,82 \text{ Kč/m}^3 * 1,250 * 0,808 = 58\,280,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{58\,280,99 \text{ Kč}}$$

Garáž - rekapitulace

1.1. Pozemky:

$$\mathbf{13\,645,61 \text{ Kč}}$$

Garáž - zjištěná cena celkem

$$\mathbf{= 71\,926,60 \text{ Kč}}$$

A3) pozemek

1. pozemek p.č. 1041/11

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,200$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek ve funkčním celku, nelze samostatně užívat	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,200 * 0,700 * 0,970 = 0,815$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		617,-	0,815		502,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1041/11	236	502,85	118 672,60
Stavební pozemek - celkem			236		118 672,60

1.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	118 672,60
Celková výměra pozemku	m ²	236,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	123,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	61 850,55
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 020,29
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	4 020,29 Kč
Pozemek p.č. 1041/11 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		118 672,60 Kč
Pozemek p.č. 1041/11 - zjištěná cena celkem	=	122 692,89 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

byt

1. byt č. 166/2 o velikosti 2+1	1 486 461,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 384 808,67 Kč
1.2. pozemek stp. 183	101 652,12 Kč
	<u> </u>
	= 1 486 461,- Kč

byt - celkem:

1 486 461,- Kč

garáž

1. garáž	71 927,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	13 645,61 Kč
1.2. garáž	58 281,- Kč
	<u> </u>
	= 71 927,- Kč

garáž - celkem:

71 927,- Kč

pozemek

1. pozemek p.č. 1041/11	175 235,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	169 492,84 Kč
1.2. trvalé porosty	5 742,- Kč
	<u> </u>
	= 175 235,- Kč

pozemek - celkem:

175 235,- Kč

Byt

A1. ocenění dle cenového předpisu (cena určená)	1 486 460,- Kč
--	-----------------------

Garáž

A2. ocenění dle cenového předpisu (cena určená)	71 930,- Kč
--	--------------------

Pozemek

A3. ocenění dle cenového předpisu (cena určená)	175 240,- Kč
--	---------------------

B) Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

Byt

1) Prodej, Byt, 65,5 m², Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
1.770.000 Kč



Adresa	Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	1 770 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	13.11.2020	Plocha užitná	65,5
Číslo řízení	V-10317/2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	1 770 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Prodáme slunný byt-jižní pozice na sídlišti DUKLA v Ústí nad Orlicí ve zděném domě o dispozici 2+1, druhé patro, výměra 65,50 m². Byt se skládá z prostorného zádveří a chodby, koupelny, oddělené toalety, ložnice, obývacího se dvěma většími okny (východ, západ), kuchyně a špajzu. Byt má nově osazená plastová okna s parapety a žaluziemi. Bylo položeno nové zátěžové lino v chodbách, toaletě, koupelně, kuchyni a špajzu. Dále jsou opraveny vnitřní omítky a stěrky. Byt má novou toaletu, vodovodní baterie, umývadlo a vanu. Klidné sídliště nabízí blízkost parku s odpočinkovým altánem, sezením, dětským hřištěm v přírodě a rybníkem tzv. "Wolkrovo údolí", možnost domácího mazlíčka. Městská hromadná doprava staví cca 4 min. chůze od domu. Vzdálenost nádraží Ústí-město cca 20 min. chůze. V případě zájmu lze k bytu dokoupit garáž, která není v ceně bytu.

Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

2) Prodej, Byt, 67 m², Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
2.690.000 Kč



Adresa	Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	2 690 000 Kč	Plocha užitná	67
Poznámka k ceně	2 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Sídliště
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Prodáme pěkný byt 3+1 v druhém patře cihlového domu. Byt je po celkové rekonstrukci a nachází se na žádaném sídlišti Dukla v Ústí nad Orlicí. Byt prošel kompletní generální rekonstrukcí včetně přestavby koupelny a toalety. Podlahy jsou dřevěné-parkety, dále dlažba, lino, beton. Velmi pěkná kuchyňská linka je umístěna v prostorné kuchyni. V domě vyměněna okna. Další informace Vám rád sdělí realitní specialista Mgr. Radek Procházka

Mapové zobrazení

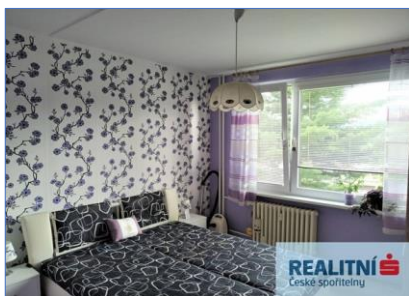


Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

3) Prodej, Byt, 68 m², Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
2.100.000 Kč

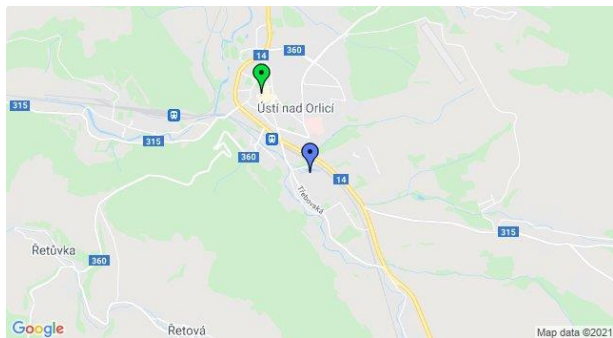


Adresa	Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Konstrukce budovy	Panelová
Cena dle kupní smlouvy	2 100 000 Kč	Dispozice	3+1
Kupní smlouva	06.05.2020	Stav objektu	Po rekonstrukci

podepsaná dne			
Číslo řízení	V-3491/2020	Podlahová plocha	68
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč	Plocha užitná	68
Provize	včetně provize	Vlastnictví	Osobní

Prodej bytu 3+1 v Ústí nad Orlicí Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt 3+1 v panelovém domě v klidné části sídliště Na Štěpnici. Dispozice bytu: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, předsiň, šatna, sprchový kout, WC, balkon. V bytě jsou plastová okna, bytové jádro je zděné. Bytový dům je po úplné revitalizaci, je zateplen a s bezbariérovým Euro výtahem.

Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Bytová jednotka č. 166/2, v ulici Nerudova, obec Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný byt	Nerudova, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	2+1, 60.3 m ²	Dobrý	Cihlová	garáž
1	Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	2+1, 65.5 m ²	Dobrý	Cihlová	
2	Dukelská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	3+1, 67 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	
3	Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	3+1, 68 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27.022,90 Kč	Nepoužit	27.022,90 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	0.90	1.00	0.9450	28.595,66 Kč
2	40.149,25 Kč	0.95	38.141,79 Kč	1.00	0.98	1.20	1.00	0.90	1.00	1.0584	36.037,21 Kč
3	30.882,35 Kč	Nepoužit	30.882,35 Kč	1.10	0.98	1.20	1.00	0.90	1.00	1.1642	26.526,67 Kč
Celkem průměr											30.386,50 Kč
Minimum											26.526,67 Kč
Maximum											36.037,21 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

S ohledem na dispozici bytu – průchodnost místností, nutné dokončení vstupu a nesoulad mezi prohlášením vlastníka a skutečností, je cena za 1m² brána blíže ke spodní hranici, tj. 28.000,- Kč/m².

28.000,00 Kč/m²
*

60,30 m²

Byt 2+1

= 1.688.400 Kč

Garáž

Zrealizované prodeje v místě:

1) Prodej garáže (řadová) st. 1020, Hylváty, Ústí nad Orlicí

285.000,- Kč



• Zdroj: KÚ – ČÚZK, V- 10202/2020 ze dne 2.12.2020

koeficient korekce prodeje : 1,00

koeficient redukce technického stavu: 0,85

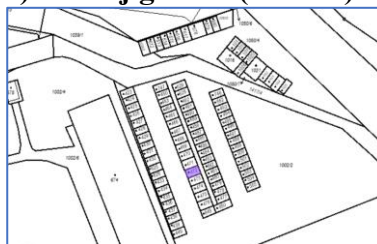
koeficient redukce polohy: 1,00

koeficient cenového nárůstu cen: 1,00

Cena po redukci : **242 250,- Kč**

2) Prodej garáže (řadová) st. 472, Hylváty, Ústí nad Orlicí

110.000,- Kč



• Zdroj: KÚ – ČÚZK, V- 5402/2019 ze dne 14.6.2019

koeficient korekce prodeje : 1,00

koeficient redukce technického stavu: 0,85

koeficient redukce polohy: 1,00

koeficient cenového nárůstu cen: 1,05

Cena po redukci : **98 200,- Kč**

3) Prodej garáže (řadová) st. 505, Hylváty, Ústí nad Orlicí

200.000,- Kč



- Zdroj: KÚ – ČÚZK, V- 8946/2019 ze dne 4.10.2019

koeficient korekce prodeje : 1,00

koeficient redukce technického stavu: 0,85

koeficient redukce polohy: 1,00

koeficient cenového nárůstu cen: 1,03

Porovnání: poloha (srovnatelná), technický stav (lepší), ostatní (horší přístup)

Cena po redukci : **175 100,- Kč**

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanou nemovitou věcí poměrně dobře srovnatelné, byly použity garáže v místě.

rozpětí redukovaných cen: **98 200,- Kč až 242 250,- Kč**

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena blíže ke spodní hranici, zejména s ohledem na technický stav, tj. 150.000,- Kč.

Garáž 150 000,- Kč

Pozemek

Zrealizované prodeje v okolí:

1) Prodej pozemku 1.707m² Hylváty, Ústí nad Orlicí
(850 Kč za m²)

1.450.950,- Kč



- Zdroj: KÚ – ČÚZK, V- 11790/2019 ze dne 13.1.2020

koeficient korekce prodeje : 1,00

koeficient redukce velikosti : 1,06

koeficient redukce polohy: 0,96

koeficient redukce „ostatní“: 0,98

koeficient cenového nárůstu cen: 1,07

Cena po redukci : **907,- Kč/m²**

Nabídka dostupná na webu:

1) Prodej stavebního pozemku 3 623 m² Ústí nad Orlicí
(466 Kč/m²)

1 690 000 Kč



Naše společnost vám zprostředkuje prodej zajímavého pozemku o velikosti 3623 m². Jedná se o parcelu na mírném jižním svahu vhodnou jak ke stavbě rodinného domu tak i jako velice zajímavou investici. Na pozemku je voda a elektřina. Budova, která byla součástí pozemku byla zdemolována a na jejím původním půdorysu lze postavit např. rodinný dům. Vzhledem k orientaci na jih a poloze téměř na kraji lesa, může být tento pozemek velmi příjemným a klidným místem pro pohodové bydlení, ale stejně tak i výhodnou investicí.

- ID zakázky: IDNES -0085
- Zdroj: www.idnes.cz

Nabízeno: Jiří Formánek, formanek@okliving.cz

koeficient korekce prodeje : 0,95

koeficient redukce polohy: 0,95

koeficient redukce velikosti: 1,13

koeficient redukce „ostatní“: 0,98

Cena po redukci : **466,- Kč/m²**

2) Prodej stavebního pozemku 1 874 m² Libchavy, okres Ústí nad Orlicí
(688 Kč za m²)

1 290 000 Kč



Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 1874 m² v Libchavách, u kterého byl změněn účel využití a aktuálně se dle platného územního plánu nachází v území "BV", venkovská zástavba. Příjezd k pozemku je zajištěn a veškeré sítě jsou na hranici pozemku. Místo ve svahu, avšak s pěkným výhledem a dostatečným prostorem okolo zaručujícím nezbytné soukromí. Vše v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností. Pro více info a případnou prohlídku zavolejte prosím makléři.

- ID zakázky: 745632
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M&M reality, Praha

Koeficient redukce prodeje : 0,95

koeficient redukce polohy: 1,10

koeficient redukce velikosti: 1,07

koeficient redukce „ostatní“: 1,00

Cena po redukci : **769,- Kč/m²**

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanou nemovitou věcí poměrně dobře srovnatelné: Byly použity jak pozemky – zahrady, tak pozemky určené k zastavění RD.

rozpětí redukováných cen:

466,- Kč/m² až 907,- Kč/m²

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena blíže ke spodní hranici, zejména s ohledem na polohu, omezenost obchodování (funkční celek) a velikost tj. 500,- Kč/m²

Výměra 236m² x 500 = 118 000,- Kč

Pozemek

118 000,- Kč

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, *horší než nemovité věci oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají *vyšší* cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, *lepší než nemovité věci oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají *nižší* cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

byt

B1. ocenění srovnávacím způsobem (cena obvyklá)

1 688 040,- Kč

garáž

B2. ocenění srovnávacím způsobem (cena obvyklá)

150 000,- Kč

pozemek

B2. ocenění srovnávacím způsobem (cena obvyklá)

118 000,- Kč

5. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. porovnávací cena dle cenového předpisu a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Byt 2+1

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- umístění bytu v rodinném domě
- částečná rekonstrukce bytu
- příslušenství (sklad – garáž)
- zděná konstrukce
- možné napojení na všechny IS
- udržovaná nemovitost
- žádaná velikost bytu 2+1

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- nedokončenost stavebních prací
- dispozice (průchozí místnosti)
- umístění v obci (okraj)
- malá světlá výška místností
- blízkost železničního koridoru

Garáž

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- větší poptávka

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- technický stav garáže (nutná modernizace)
- poloha (mimo sídliště, střed města)
- přístup

Pozemek

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- větší poptávka
- velikost pozemku

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- okrajová část obce
- přístup na pozemek
- pozemek ve funkčním celku
- omezené obchodování

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci nebyla objednatelem předložena žádná stavebně technická dokumentace. Znalec vycházel z podkladů a informací sdělených objednatelem či jeho zástupce, z vlastního místního šetření, ze kterého pořídil i fotodokumentaci.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací (srovnávací) metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

Byt*cena porovnávací (dle cenového předpisu)***1 486 460 Kč***cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem:***1 688 400 Kč****Garáž***cena porovnávací (dle cenového předpisu)***71 930 Kč***cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem:***150 000 Kč****Pozemek***cena administrativní - zjištěná (dle cenového předpisu)***122 690 Kč***cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem:***118 000 Kč**

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. V daném případě má na prodejnost předmětu ocenění stavebně technický stav, poloha domu, velikost pozemků a domu.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí, velikost bytu a pozemku, technický stav, byla navržena obvyklá cena nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

Byt 2+1**1 590 000 Kč****Garáž****140 000 Kč****Pozemek****120 000 Kč**

6. Odborný odhad - cena obvyklá

A) byt

- jednotky č. 166/2, kterou je byt o velikosti 2+1 v rodinném domě č.p. 166 v části obce Hylváty, na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na společných částech domu č.p. 166 v části obce Hylváty na pozemku označeném jako stp.č. 183,
 - spoluvlastnického podílu ve výši 615/1000 na pozemku označeném jako stp.č. 183,
- vše v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 4753, LV č. 4752

c e n a o b v y k l á 1.590.000,-Kč

=====

<u>podíl ve výši ideální 1/8 (srážka 15%)</u>	<u>168.940,- Kč</u>
---	---------------------

<u>podíl ve výši ideálních 7/8 (srážka 7%)</u>	<u>1.293.860,- Kč</u>
--	-----------------------

B) garáž

- pozemku ozn. jako stp.č. 614, jehož součástí je garáž, vše v kat. území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

c e n a o b v y k l á 140.000,-Kč

=====

<u>podíl ve výši ideální 1/8 (srážka 15%)</u>	<u>14.875,- Kč</u>
---	--------------------

<u>podíl ve výši ideálních 7/8 (srážka 7%)</u>	<u>113.925,- Kč</u>
--	---------------------

C) pozemek

- pozemku ozn. jako pozemková parcela p.č. 1041/11 v katastrálním území Hylváty a obci Ústí nad Orlicí, LV č. 553

c e n a o b v y k l á 120.000,-Kč

=====

<u>podíl ve výši ideální 1/8 (srážka 15%)</u>	<u>12.750,- Kč</u>
---	--------------------

<u>podíl ve výši ideálních 7/8 (srážka 7%)</u>	<u>97.650,- Kč</u>
--	--------------------

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném v Krajském soudu Hradec Králové. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckého deníku pod pořadovým číslem 737-03-21.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 737-03-21 evidence posudků.

Ve Slatiňanech 15.6.2021

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 737-03-21

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN LV č.4753, k.ú. Hylváty	1
Výpis z KN LV č.553, k.ú. Hylváty	1
Informativní snímek z KN	1
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2021 00:00:00					
Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí			Obec: 579891 Ústí nad Orlicí		
Kat.území: 775339 Hylváty			List vlastnictví: 553		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Fikejz Jiří, Nerudova 166, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí		980207/3952		1/8	
Fikejzová Milena, Nerudova 166, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí		735101/3670		7/8	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 614	19	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 614					
1041/11	236	zahrad		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 105.348,- Kč s příslušenstvím vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu povinné ve výši 7/8					
Oprávnění pro					
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054					
Povinnost k					
Fikejzová Milena, Nerudova 166, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí, IČO: 735101/3670					
Parcela: St. 614, Parcela: 1041/11					
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Chrudim č.j. 129EX-9545/2011 -9 (č.j. OEXE 10168/2011-8) ze dne 24.01.2012. Právní moc ke dni 19.04.2012.					
E-7231/2012-611					
Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti					
- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu 7/8					
Povinnost k					
Fikejzová Milena, Nerudova 166, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí, IČO: 735101/3670					
Parcela: St. 614, Parcela: 1041/11					
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim č.j. 129-EX 9545/2011 -8 (O EXE 10168/2011-8) ze dne 24.01.2012.					
E-1340/2012-611					
Související zápisy					
Dražební vyhláška					
Nemovitosti jsou v nemném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 811.					
strana 1					

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace – rodinný dům čp. 166



Fotodokumentace – rodinný dům čp. 166



kuchyně



koupelna



ložnice



pokoj



WC v koupelně



kotel ÚT v koupelně



vstup do bytu



společný vstup

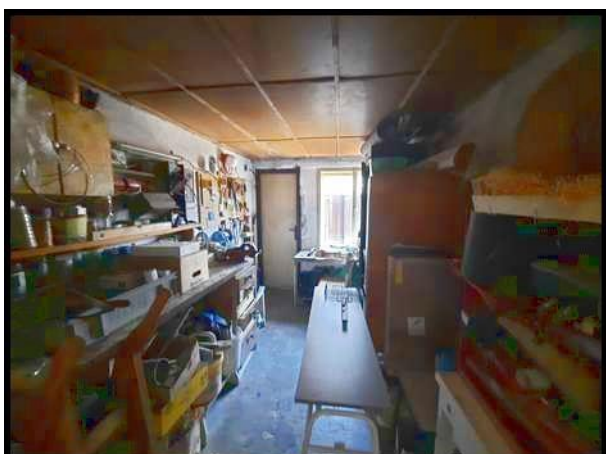
Fotodokumentace – rodinný dům čp. 166



sklad (garáž)



sklad (garáž)



dílňa



dílňa

Fotodokumentace - garáž



Fotodokumentace - pozemek

