

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6344-78/2020

**o obvyklé ceně ideálního podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.760/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.
v katastrálním území Ústí nad Orlicí (kód:775274),
obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
098 EX 1522/05-359

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 13.července 2020

Posudek vypracoval: Ing.Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.

V Praze, dne 14.července 2020

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům s pozemkem, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek se stavbou rodinného domu se nalézají za objektem č.p.631 realizovaném na pozemku p.č.st.760/1, který je přímo přístupný z ulice Královéhradecká, což je městské část páteřní komunikace č.14 spojující Ústí nad Orlicí s obcemi Vamberk, Dobruška a Náchod. Oceňovaný pozemek a stavba jsou přístupné pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.760/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je nezkolaudovaná stavba bez č.p./č.e.,

- stavba RD (bez č.p./č.e.) s příslušenstvím - venkovní úpravy (přípojky a zpevněné plochy)

vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.

Podle Usnesení je oceňován ideální podíl na nemovité věci o velikosti 1/2.

Venkovní úpravy jsou oceněny spolu se stavbou.

Stavba RD je realizována podle projektové dokumentace, je stavebně dokončena (s výjimkou - viz výpočet), je běžným způsobem užívána, ale není zkolaudována. Není jí přiděleno č.p., ani č.e. Stavba je realizována na pozemku, který byl užíván rodinnou vlastníka nemovité věci na zbořeníšti původních hospodářských budov. Pozemek i stavba jsou přístupné pouze přes pozemek jiného vlastníka. Inženýrské sítě jsou napojeny na přípojky ke stavbě č.p.631 na pozemku p.č.st.760/1.

Ústí nad Orlicí je okresním městem, městem vyjmenovaným v Oceňovací vyhlášce a podle Malého lexikonu obcí v něm žije 14169 stálých obyvatel. Je sídlem pověřeného obecního úřadu a je obcí s rozšířenou působností. Dostupnost obce prostředky hromadné dopravy je dobrá (bus i vlak). V obci Ústí nad Orlicí jsou dostupné všechny základní i nadstavbové služby a úplná sestava inženýrských sítí.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení sp.zn. 098 EX 1522/05-359 Exekutorského úřadu Praha 9, soudní exekutor JUDr. Milan Usnul.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, list vlastnictví č.3978, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, list vlastnictví č.839 (sousedící nemovitá věc), vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Výkresová dokumentace - Novostavba rodinného domku na st.p.760 v Ústí nad Orlicí, vypracoval Novotný - stavební firma, projektová činnost ve výstavbě, Letohrad, datováno 06/1995 - zjednodušená, rozměrové schéma, vypracoval znalec při místním šetření.

Geometrický plán pro zaměření RD na pozemku p.č.st.760 č. 907-747/95 vyhotovil I. Filipovič dne 9.10.1995, potvrzený Katastrálním úřadem v Ústí nad Orlicí dne 10.10.1995 pod č.1677/95.

Informace získané na místně příslušných úřadech a od vlastníka nemovité věci pana Josefa Cimfla.

Místní šetření znalce s účastí vlastníka nemovité věci konané dne 13.7.2020.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.3978 pro katastrální území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí zapsán

Josef Cimfl
Sychrova 16
562 01 Ústí nad Orlicí
identifikátor 651212/0362

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.760/2 o výměře 125 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba objekt bydlení bez č.p./č.e.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – bez přístupu	1	-0.25
Celkem		-0.26

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.26 = 0.740$

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – technicky komplikovaná nemovitá věc	1	-0.25
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00

9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.20

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.20) \times 1 = 0.800$$

1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.05

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.05) \times 1 = 1.050$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	582,-
Index cenového porovnání		x 0.6220
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.740 \times 0.800 \times 1.050$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	362,-
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.996	= Kč	360,56
$R = (200 + (0.8 * 1021)) / 1021 = 0.996$		
Cena za celou výměru $125.00 m^2$	= Kč	45.070,-
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	45.070,-

2. Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1 Popis

Stavba rodinného domu bez č.p./č.e. s příslušenstvím, součást pozemku p.č.st.760/2 katastrálním územím Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.

Stavba je součástí původní zástavby lokality. Objekt má jedno nadzemní podlaží a šikmou, pultovou střechu nad komplikovaným půdorysem. Objekt je realizován tradiční zdící technologií, použity jsou běžné zdící materiály a obvyklé stavební detaily. Podle dostupných informací je objekt realizovaný před cca 25 ti lety. Objekt není kolaudován, ale je běžným způsobem užíván. Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a nekoncepční údržbě. Při vizuální kontrole nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy.

Dispozice:

- 1.np - bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím

Vybavení:

vytápění je řešeno plynovým kotlem, TUV v zásobníkovém ohřivači, koupelna s integrovaným WC, vybavení kuchyně je standardní, okna jsou standardní, fasáda není omítnuta.

Inženýrské sítě užívané s oceňovanou nemovitou věcí jsou napojeny na přípojky ke stavbě č.p.631 na pozemku p.č.st.760/1. Podružné odečty spotřeby.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

obest. prostor	418,75	=	418.75 m ³
----------------	--------	---	-----------------------

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	125 125.00 m ²	0.00 m	2.90 m

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 125.00 m² a průměrná výška podlaží je 2.90 m.

2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852

11. Schody			
chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
18. Bleskosvod			
chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
26. Ostatní			
chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			-0.10186

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.10186) = 0.9450$$

2.6 Nedokončená stavba

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
8. Fasádní omítky				
0.02963		100%	90%	0.027
				0.027

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

$$\text{Koeficient nedokončené stavby} = 1 - n = 1 - 0.027 = 0.9733.$$

2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený, 1.NP - se šikmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnicové		
3. Tloušťka obvod. stěn	1	-0.02
méně jak 45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 125.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 125.00 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední, etážové		
7. Základní příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	2	-0.03
Minimálního rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb		

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku, nebo pouze zastavěný stavbou, nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.8750
Stavba v dobrém stavu (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.875+0 pro stáří 25 let)		
Celkem *		0.02
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.02) \times 0.875 = 0.893$$

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.753,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.893
It: index trhu		x 0.800
Ip: index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.314,96
Cena za celý obestavěný prostor 418.75 m ³	= Kč	550.639,65
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.9733
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	535.937,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	45.070,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	535.937,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	581.007,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	581.010,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – ideální podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na stavbě rodinného domu bez č.p./č.e. s příslušenstvím, součástí pozemku p.č.st.760/2 katastrálním území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí - je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Ústí nad Orlicí a okolí, jsou v dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do veřejného řádu, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 300 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 6 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

I	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	2500000	300	8333	0,90	7500	1,00	Ústí nad Orlicí	0,95	zhoršený	0,95	zhoršený
2	1845000	313	5895	0,90	5305	0,95	Česká Třebová	1,00	dobrý	1,00	dobrý
3	765000	130	5884	0,90	5296	0,95	Horní Libchavy	0,90	špatný	0,95	zhoršený
4	1750000	369	4742	0,90	4268	0,90	Dolní Dobrouč	1,00	dobrý	1,00	dobrý
5	675000	153	4412	0,90	3971	0,90	Dolní Dobrouč	0,90	špatný	0,95	zhoršený
6	1150000	400	2875	0,90	2588	1,00	Ústí nad Orlicí	0,95	zhoršený	0,95	zhoršený

I	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plyn	1,00	standardní	1,00	elektro, vodovod, plyn, kanalizace
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva/el.	1,00	standardní	0,98	elektro, studna, vodovod, septik
3	0,95	smíšená	0,95	původní	0,95	lokální	0,97	podstandardní	0,97	elektro, vodovod, septik
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	0,97	elektro, vodovod, septik
5	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	0,97	elektro, vodovod, septik
6	1,00	cihlová	0,95	původní	0,95	lokální	0,95	bez vybavení	0,97	elektro, vodovod, septik

I	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC ₀
1	0,97	řadový	0,92	na obecním pozemku	1,03	obytná přístavba	1,00	306	1,20	komerční prostory	1,05	7143
2	1,00	samostatně stojící	1,00	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,05	3155	1,00	bez vlivu na cenu	0,98	5427
3	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,03	1846	1,15	Nemovitá kulturní památka	0,77	6878
4	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,01	801	1,05	Hrad Lanšperk	0,84	5081
5	1,00	samostatně stojící	0,95	na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,01	681	1,05	Další potenciál	0,68	5839
6	1,00	samostatně stojící	1,00	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,03	1920	1,00	bez vlivu na cenu	0,77	3361

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	6
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	3361
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	7143
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	5622
Směrodatná odchylka	1250
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	4372
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6872

4. Oceňovaná nemovitá věc

Plocha [m ²]	109 (z výkresové dokumentace)	SJT_c	5622 Kč
Lokalita	Ústí nad Orlicí	k ₁	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k ₂	1,00
Technický stav bytového prostoru	dobrý	k ₃	1,00
Typ konstrukce	cihelná	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	Plynový kotel	k ₆	1,05
Vybavení	standardní	k ₇	1,00
Inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace, plyn	k ₈	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	Na pozemku	k ₁₀	0,95
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	125	k ₁₂	0,97
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Přístup přes pozemek jiného vlastníka	k ₁₃	0,95
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,92
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			5168
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			563282

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – ideální podíl o velikosti ½ na stavbě rodinného domu bez č.p./č.e. s příslušenstvím, součástí pozemku p.č.st.760/2 katastrálním území Ústí nad Orlicí (kód:775274), obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí. Stavba rodinného domu je stavebně dokončena (s výjimkou fasády), je běžným způsobem užívána, ale není zkolaudována. Poškození statického systému stavby nebylo zjištěno.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Okresní město, dobrá dostupnost základních i nadstavbových služeb

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Nezkolaudovaná stavba
- Stavba nezapsaná v katastru nemovitostí
- Přístup přes pozemek jiného vlastníka
- Oceňován je pouze ideální podíl na nemovité věci
- Cena zjištěná je vyšší, než cena obvyklá

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Cena zjištěná nemovité věci	Kč	581.010,-
Cena zjištěná nemovité věci – podíl id.1/2	Kč	290.505,-
Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	563.282,-
Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – podíl id.1/2	Kč	281.641,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně zjištěné.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci ideálního podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.760/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.
v katastrálním území Ústí nad Orlicí (kód:775274),
obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí,
po zaokrouhlení je:**

290.000,- Kč

Slovy: dvě stě devadesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- objekt je realizován v zastavěném území
- objekt není zkolaudován a není zapsán v katastru nemovitostí
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce)

Úkoly pro znalce:

- Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 581.010,- Kč
- Cena zjištěná podílu id.1/2 na nemovité věci: 290.505,- Kč
- Cena obvyklá podílu id.1/2, za kterou je nemovitá věc prodejná: 290.000,- Kč
- Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14.července 2020

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6344-78/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz