

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9166-96-04/22

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

**o ceně nemovité věci bytové jednotky č. 876/2, umístěné v bytovém domě č.p. 876, postaveném na pozemku p.č.st. 1175, včetně podílu na společných částech domu č.p. 876, podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000 a podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 16747/10000, vše umístěné v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Město Ústí nad Orlicí, zastoupené společností  
TEPVOS spol. s r.o.,  
Královéhradecká 1566  
562 01 Ústí nad Orlicí  
IČO: 25945793

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu  
a ceny obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 424/2021, podle stavu ke dni 25.4.2022 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl



IC: 11106727 DIC: CZ6110241984

Počet stran: 36 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 26.4.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 876/2, umístěné v bytovém domě č.p. 876, postaveném na pozemku p.č.st. 1175, včetně podílu na společných částech domu č.p. 876, podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000 a podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 16747/10000, vše umístěné v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, vše zapsáno na LV č. 4765, 4345 a 4364.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé za účelem následného převodu.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Nebyly sdělené.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.4.2022 za přítomnosti zástupce objednavatele.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Cena zjištěná je určena dle platného oceňovacího předpisu a dále je určena obvyklá cena, zjištěná porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí a nabízených nemovitých věcí v dané lokalitě.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4765.
2. Informace z katastru nemovitostí o jednotce č. 876/2.
3. Informace z katastru nemovitostí o stavbě č.p. 876.
4. Informace z katastru nemovitostí o pozemku p.č.st. 1175.
5. Informace z katastru nemovitostí o pozemku p.č. 1671/2.
6. Katastrální mapa.

7. Letecký snímek.
8. Mapy oblasti.
9. Mapa územního plánu.
10. Mapa záplavových území.
11. Evidenční list nájemce bytové jednotky č. 876/2.
12. Fotografie bytu č. 876/2.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na stránkách katastru nemovitostí a na internetových stránkách Pardubického kraje.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena dle platného oceňovacího předpisu.
2. Ve znaleckém posudku je stanovena obvyklá cena porovnávacím způsobem.
3. Nákladová metoda - je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které bylo třeba vynaložit na pořízení stavby a pozemků, snížená o přiměřené opotřebení.
4. Ocenění dle platného oceňovacího předpisu - dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
5. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.
6. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé cena porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektována homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započítatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Podklady byly převzaty z katastru nemovitostí a od objednavatele.
2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí, dále volně přístupná z internetu a podklady z vlastní databáze prodaných srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Cena zjištěná je stanovena dle platného oceňovacího předpisu ze sebraných dat.
2. Cena obvyklá je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Byt č. 876/2
Adresa předmětu ocenění:	Smetanova 1326 562 01 Ústí nad Orlicí
LV:	4765, 4345, 4364
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí
Počet obyvatel:	14 209

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **668,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Ústí nad Orlicí Město, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí, LV: 4599, podíl 1 / 1

### Celkový popis nemovité věci

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 876/2, umístěné v bytovém domě č.p. 876, postaveném na pozemku p.č.st. 1175, včetně podílu na společných částech domu č.p. 876, podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000 a podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 16747/10000, vše umístěné v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, vše zapsáno na LV č. 4765, 4345 a 4364.

Oceňované nemovité věci se nachází v širším centru města Ústí nad Orlicí, na nároží ulice Smetanova a Dělnická cca 500 m od centrálního Mírového náměstí. Bytový dům je postavený na pozemku p.č.st. 1175, ve funkčním celku se zahradou p.č. 1671/2, ve svažitém terénu v zástavbě bytových domů a rodinných domů. Bytový dům je zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a vysokou sedlovou střechou, v níž je zřízeno podkrovní. V domě je umístěno celkem 6 bytových jednotek. Výtah není v domě zřízený.

Oceňovaná bytová jednotka č. 876/2, o velikosti 1 + 1, je situovaná v 1.NP č.p. 876. K bytu nenáleží sklep, ani balkon. Byt má zřízeno vlastní ústřední vytápění s kotlem na zemní plyn a deskovými radiátory. Původní byt je z roku 1935, po rekonstrukci z roku 1970. Bytová jednotka je ve zhoršeném technickém stavu, bez vybavení kuchyně a vyžaduje celkovou rekonstrukci a modernizaci.

Bytový dům je z roku 1935. V průběhu let na něm byla prováděna pouze běžná údržba. V domě jsou z části nová, plastová okna.

Přístup k oceňovaným pozemkům p.č.st. 1175 a p.č. 1671/2 je po zpevněné komunikaci z ulice Smetanova. V místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, elektroinstalační a plynovodní síť. V místě je zaveden i telefon a kabelová televize. V územním plánu jsou oceňované pozemky vedené v ploše SM - plochy smíšené obytné. Město Ústí nad Orlicí je okresním městem s kompletní občanskou vybaveností. Nachází se zde okresní úřady, městský úřad, pracoviště finančního úřadu, bankovní úřady, pošta, policie, základní školy, střední školy, nemocnice, zdravotnické zařízení, sportoviště, krytý plavecký bazén, sportovní stadión, divadlo, kino, zámek, muzeum, supermarkety, rozsáhlou sítí menších obchodů a služeb, vlakové i autobusové nádraží. Ústí nad Orlicí se nachází v půvabném údolí na soutoku řek Tiché Orlice a Třebovky.

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

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

### **3.4. Obsah**

1. Bytová jednotka č. 1326/11
2. Podíl na pozemku p.č.st. 1175
3. Podíl na pozemku p.č. 1671/2
4. Porosty na pozemku p.č. 1671/2

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena dle platného oceňovacího předpisu.
2. Ve znaleckém posudku je stanovena cena obvyklá porovnávacím způsobem.

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - byt ve zděném bytovém domě se 6 byty	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Ústí nad Orlicí: 1,7 %. Pardubický kraj: 2,4 %.	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výhodná poloha nedaleko centra v zastavěné části okresního města s kompletní občanskou vybaveností	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,210$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,296$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,210$$

### 1. Bytová jednotka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 876/2, umístěná v 1.NP zděného bytového domu č.p. 876, postaveného na pozemku p.č.st. 1175, ve funkčním celku se zahradou p.č. 1671/2, včetně podílu 1631/10000 na společných částech domu č.p. 876, podílu 1631/10000 na pozemku p.č.st. 1175 a podílu 1674/10000 na pozemku p.č. 1671/2, vše umístěné na ulici Smetanova v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vše zapsané na LV č. 4765, 4345 a 4364.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1.NP zděného bytového domu, který má jedno nadzemní podlaží a sedlový krov, v němž je zřízeno podkroví. V bytovém domě se nachází celkem 6 bytů. Bytový dům byl postavený v roce 1935. V průběhu let na něm byla prováděna běžná údržba. V domě jsou z části osazena nová plastová okna. V domě není výtah.

Bytový dům je ve zhoršeném technickém stavu, vyžadujícím opravy. Oceňovaný byt č. 876/2 vyžaduje celkovou rekonstrukci a modernizaci. V bytě chybí vybavení kuchyně. Koupelna i WC jsou z roku 1970 a vyžadují také rekonstrukci. Vytápění bytu je zřízeno novější, ústřední s vlastním plynovým kotlem a deskovými radiátory. Podlahy v bytě jsou pokryté PVC. V koupelně je vana a umyvadlo. Okna jsou v bytě osazena dřevěná, špaletová. Dveře jsou v bytě osazené rámové, náplňové. Keramické obklady jsou provedeny v prostoru koupelny.

Cena bytu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba, sloužící výhradně společnému užívání.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Orlicí
Stáří stavby:	87 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 578,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
koupelna:	2,97 *	1,00 =	2,97 m <sup>2</sup>
kuchyň:	17,77 *	1,00 =	17,77 m <sup>2</sup>
pokoj:	28,70 *	1,00 =	28,70 m <sup>2</sup>
předsíň:	1,87 *	1,00 =	1,87 m <sup>2</sup>
spíž:	2,64 *	1,00 =	2,64 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,15 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděný bytový dům	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední s kotlem na zemní plyn	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - v bytě není kuchyňská linka, ani sporák - vybavení kuchyně chybí	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85



Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = \mathbf{0,565}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,530}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,210}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 24\,578,- \text{ Kč/m}^2 * 0,530 = 13\,026,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,15 \text{ m}^2 * 13\,026,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,210 = 869\,267,21 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 869 267,21 Kč**

## 2. Podíl na pozemku p.č.st. 1175

Úkolem znalce je stanovit cenu podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000, umístěného v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

Oceňovaný pozemek se nachází na nároží ulice Smetanova a Dělnická v zastavěné části města Ústí nad Orlicí. Na pozemku p.č.st. 1175 stojí bytový dům č.p. 876 se 6 byty. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a rodinné domy. Pozemek je osazený ve svažitém terénu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,210}$

### 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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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 - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,210 = 1,198$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	668,-	1,198		800,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1175	406	800,26	324 905,56
Stavební pozemek - celkem			406		<b>324 905,56</b>
<b>Podíl na pozemku p.č.st. 1175 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>324 905,56 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 631 / 10 000
<b>Podíl na pozemku p.č.st. 1175 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>52 992,10 Kč</b>

### 3. Podíl na pozemku p.č. 1671/2

Úkolem znalce je stanovit cenu podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 1674/10000, umístěného v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

Oceňovaný pozemek se nachází na nároží ulice Smetanova a Dělnická v zastavěné části města Ústí nad Orlicí. Oceňovaný pozemek p.č. 1671/2 tvoří zahradu, využívanou ve funkčním celku se stavebním pozemkem p.č.st. 1175, na kterém stojí bytový dům č.p. 876 se 6 byty. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a rodinné domy. Pozemek je osazený ve svažitém terénu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,210$

#### 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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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 - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,210 = 1,198$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	668,-	1,198		800,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1671/2	256	800,26	204 866,56
Stavební pozemek - celkem			256		<b>204 866,56</b>
<b>Podíl na pozemku p.č. 1671/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>204 866,56 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 674 / 10 000
<b>Podíl na pozemku p.č. 1671/2 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>34 294,66 Kč</b>

#### 4. Porosty na pozemku p.č. 1671/2

Na zahradě p.č. 1671/2 jsou vysázené okrasné keře. Jejich ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem. K bytu č. 876/2 náleží ve výši 1674/10000, stejný jako u pozemku p.č. 1671/2.

#### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	204 867,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	256,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	86,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	68 822,51
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	5 849,91
<b>Porosty na pozemku p.č. 1671/2 - celkem:</b>		<b>5 849,91 Kč</b>
<b>Porosty na pozemku p.č. 1671/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>5 849,91 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 674 / 10 000
<b>Porosty na pozemku p.č. 1671/2 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>979,27 Kč</b>

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1326/11	869 267,20 Kč
2. Podíl na pozemku p.č.st. 1175	52 992,10 Kč
3. Podíl na pozemku p.č. 1671/2	34 294,70 Kč
4. Porosty na pozemku p.č. 1671/2	979,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**957 533,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**957 530,- Kč**

slovy: Devětsetpadesátsedmtisícpěsettřicet Kč

## 5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

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

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

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena.

Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím.

Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

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

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 876/2, umístěné v bytovém domě č.p. 876, postaveném na pozemku p.č.st. 1175, včetně podílu na společných částech domu č.p. 876, podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000 a podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 16747/10000, vše umístěné v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, vše zapsáno na LV č. 4765, 4345 a 4364.

Oceňované nemovité věci se nachází v širším centru města Ústí nad Orlicí, na nároží ulice Smetanova a Dělnická cca 500 m od centrálního Mírového náměstí. Bytový dům je postavený na pozemku p.č.st. 1175, ve funkčním celku se zahradou p.č. 1671/2, ve svažitém terénu v zástavbě bytových domů a rodinných domů. Bytový dům je zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a vysokou sedlovou střechou, v níž je zřízeno podkrovní. V domě je umístěno celkem 6 bytových jednotek. Výtah není v domě zřízený.

Oceňovaná bytová jednotka č. 876/2, o velikosti 1 + 1, je situovaná v 1.NP č.p. 876. K bytu nenáleží sklep, ani balkon. Byt má zřízeno vlastní ústřední vytápění s kotlem na zemní plyn a deskovými radiátory. Původní byt je z roku 1935, po rekonstrukci z roku 1970. Bytová jednotka je ve zhoršeném technickém stavu, bez vybavení kuchyně a vyžaduje celkovou rekonstrukci a modernizaci.

Bytový dům je z roku 1935. V průběhu let na něm byla prováděna pouze běžná údržba. V domě jsou z části nová, plastová okna.

Přístup k oceňovaným pozemkům p.č.st. 1175 a p.č. 1671/2 je po zpevněné komunikaci z ulice Smetanova. V místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, elektroinstalační a plynovodní síť. V místě je zaveden i telefon a kabelová televize. V územním plánu jsou oceňované pozemky vedené v ploše SM - plochy smíšené obytné. Město Ústí nad Orlicí je okresním městem s kompletní občanskou vybaveností. Nachází se zde okresní úřady, městský úřad, pracoviště finančního úřadu, bankovní úřady, pošta, policie, základní školy, střední školy, nemocnice, zdravotnické zařízení, sportoviště, krytý plavecký bazén, sportovní stadión, divadlo, kino, zámek, muzeum, supermarkety, rozsáhlou sítí menších obchodů a služeb, vlakové i autobusové nádraží. Ústí nad Orlicí se nachází v půvabném údolí na soutoku řek Tiché Orlice a Třebovky.

#### Silné stránky:

- umístění v okresním městě Ústí nad Orlicí
- umístění v zastavěné části města
- v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě
- krátká dostupnost centra města
- komplexní občanská vybavenost okresního města
- přístup po zpevněné, veřejné komunikaci
- zděný bytový dům
- byt 1 + 1
- poptávka po malometrážních bytech je stálá
- byt má vlastní ústřední vytápění s kotlem na zemní plyn

#### Slabé stránky:

- bytový dům je z roku 1935
- byt převážně v původním stavu
- v bytě chybí vybavení kuchyně
- k bytu nenáleží vlastní garáž ani parkovací stání
- koupelna v bytě vyžaduje rekonstrukci
- v bytě jsou původní, špaletová okna
- byt vyžaduje celkovou rekonstrukci a modernizaci


## Výpočet podlahové plochy bytu č. 876/2

### Výpočet (bytová jednotka)

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
koupelna	byt	2,97 m <sup>2</sup>	1,00	2,97 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	17,77 m <sup>2</sup>	1,00	17,77 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	28,70 m <sup>2</sup>	1,00	28,70 m <sup>2</sup>
předsíň	byt	1,87 m <sup>2</sup>	1,00	1,87 m <sup>2</sup>
spíž	byt	2,64 m <sup>2</sup>	1,00	2,64 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,20 m <sup>2</sup>	1,00	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>55,15 m<sup>2</sup></b>		<b>55,15 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Byt č. 431/6, 1 + 1							
<p>Byt č. 431/6, o velikost 1 + 1 se nachází ve 2.NP zděného bytového domu č.p. 431, postaveného na p.č.st. 2776, na ulici Husova, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí. Bytový dům je zděná stavba s podsklepením, třemi nadzemními podlažními a sedlovou střechou. Původní bytový dům je z roku 1947. Oprava byla provedena v roce 2010 - výměna oken, stoupaček, vchodových dveří, střešní krytiny. Byt byl částečně rekonstruován v roce 2015 - nová koupelna s WC a nová kuchyňská linka. Byt sestává z předsíň, koupelny s WC, kuchyně a pokoje. Byt je v dobrém technickém stavu po rekonstrukci. V bytovém domě není výtah. PENB: G. Výměra: 35 m<sup>2</sup>.</p> <p>Byt byl prodáný kupní smlouvou V-7711/2021-611 dne 19.7.2021 za cenu: 1.600.000,00 Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáný byt - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - stejná - Ústí nad Orlicí - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelný byt 1 + 1 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - provedení srovnatelné, vybavení novější, včetně vybavení kuchyně - koeficient 0,85; Celkový stav - o něco lepší stav domu i bytu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt - koeficient 1,00;</p>						Ústí nad Orlicí	
zděný bytový dům bez výtahu	35,00	2.NP	1 + 1	1 600 000	45 714	0,68	31 086

### Byt č. 876/6, 1 + 1

Byt č. 876/6, o velikost 1 + 1 se nachází ve 2.NP (podkroví) zděného bytového domu č.p. 876, postaveného na p.č.st. 1175, ve funkčním celku se zahradou p.č. 1671/2 na ulici Smetanova, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí. Bytový dům je zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, v níž je zřízeno podkroví - 2.NP. Původní bytový dům je z roku 1935. Oprava byla provedena v roce 1970. Byt č. 876/6 sestává z koupelny, kuchyně, pokoje, spíže a WC. K bytu náleží balkon a kóje. K bytu náleží podíl ve výši 1493/2000 na společných částech domu č.p. 876 a na pozemku p.č.st. 1175. K bytu náleží dále i podíl 1493/20000 na pozemku p.č. 1671/2. Byt je v udržovaném stavu. V bytovém domě není výtah. V domě je celkem 6 bytů. PENB: G. Výměra bytu: 51,48 m<sup>2</sup>.

Byt byl prodáný kupní smlouvou V-10301/2021-611 dne 27.9.2021 za cenu: 1.580.000,00 Kč.

### Ústí nad Orlicí



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodaný byt - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - stejná - Ústí nad Orlicí - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelný byt 1 + 1 ve stejném domě - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - provedení srovnatelné, vybavení o něco lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - srovnatelný stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt 1 + 1 ve stejném domě č.p. 876 - koeficient 1,00;

zděný bytový 51,48 2.NP 1 + 1 1 580 000 30 692 0,95 29 157  
dům bez výtahu

Byt č. 174/11, 1 + 1

Byt č. 174/11, o velikost 1 + 1 se nachází ve 4.NP zděného bytového domu č.p. 173, č.p. 174, postaveného na pozemku p.č.st. 3028, na ulici T.G. Masaryka, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí. Bytový dům je zděná stavba s podsklepením, šesti nadzemními podlažními a plochou střechou. Původní bytový dům je z roku 1979. Oprava byla provedena v roce 2010 - výměna oken, stoupaček, vchodových dveří, střešní krytiny. Byt č. 174/11 je v původním stavu s původním vybavením, původní koupelnou a původní kuchyňskou linkou. Byt sestává z předsíně, koupelny s WC, kuchyně a pokoje. Byt je v udržovaném stavu, ale vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. V bytovém domě je výtah. Výměra: 35 m<sup>2</sup>.

Ústí nad Orlicí



Byt byl prodáný kupní smlouvou V-2536/2022-611 dne 15.3.2022 za cenu: 925.000,00 Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodaný byt - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - stejná - Ústí nad Orlicí - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelný byt 1 + 1 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - provedení srovnatelné, vybavení lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - o něco lepší stav bytu i domu - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt v domě s výtahem - koeficient 0,97;

zděný bytový 35,00 4.NP 1 + 1 925 000 26 429 0,83 21 936  
dům s výtahem

Variační koeficient před úpravami: 24,13 % Variační koeficient po úpravách: 14,38 %

Započitatelná plocha:	55,15 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	21 936 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 209 770 Kč
Průměrná jednotková cena:	27 393 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 510 724 Kč
Maximální jednotková cena:	31 086 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 714 393 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>27 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 511 110 Kč</b>
<b>Stanovená obvyklá cena zaokrouhleně:</b>			<b>1 511 100 Kč</b>

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – bytové jednotky č. 876/2, umístěné v bytovém domě č.p. 876, postaveném na pozemku p.č.st. 1175, včetně podílu na společných částech domu č.p. 876, podílu na pozemku p.č.st. 1175 ve výši 1631/10000 a podílu na pozemku p.č. 1671/2 ve výši 16747/10000, vše umístěné v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, vše zapsáno na LV č. 4765, 4345 a 4364 – se jeví částka zjištěná porovnávací metodou z uskutečněných prodejů srovnatelných bytů, a to ve výši :

**1.511.100,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetjedenácttisícjednosto Korun českých



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena dle platného oceňovacího předpisu.
2. Ve znaleckém posudku je stanovena cena obvyklá porovnávacím způsobem.

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **957 533,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **957 530,00 Kč**

slovy: Devětsetpadesátsedmtisícpětsetřicet Kč

**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení:** **1 511 100,00 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetjedenácttisícjedensto Kč

Dle stanoviska Ministerstva financí ČR č.j.: MF-1643/2017/2602-2 ve věci uplatnění DPH u nemovitých věcí se jedná o cenu bez DPH.

Posudek je vyhotovený dle nejlepšího vědomí a svědomí soudního znalce, jelikož si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127 a) Zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění.

Dle znalce bude vypracovaný odhad obvyklé ceny platný do 31.12.2022, za předpokladu, že se podmínky na trhu nezmění. Znalec vycházel z poskytnutých podkladů objednavatelem a z vlastní databáze prodaných srovnatelných pozemků.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přílohy.

17

## Odměna nebo náhrada nákladů

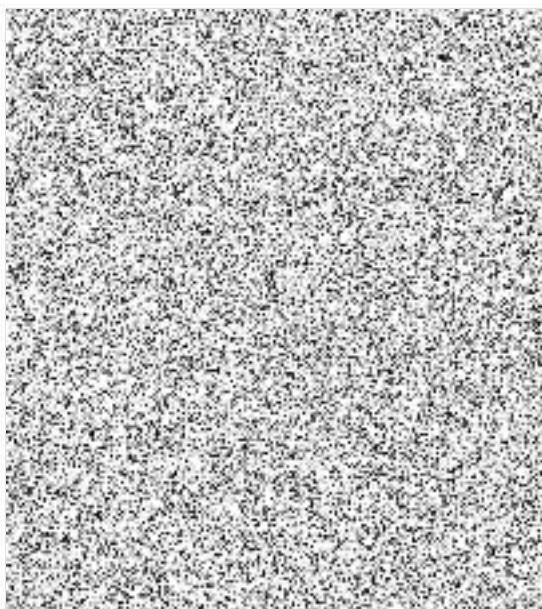
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9166-96-04/22.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9166-96-04/22 evidence posudků.

V Litomyšli 26.4.2022



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.