

Znalecký posudek o ceně obvyklé

číslo 120 1/2022

**nemovitosti parcela číslo 2264 katastrální území Ústí nad Orlicí
obec Ústí nad Orlicí okres Ústí nad Orlicí**

Posudek vyžádal:



Účel posudku:



Posudek vypracoval :

Jaroslav Macháček



**Posudek obsahuje : pět stran textu + 4 přílohy a je
2 x předán žadateli a
1x příloha deníku**

Ocenění vypracováno k dni úmrtí : 12. ledna 2022.

A. SITUACE:

1. Znalecký úkon:

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti parcela číslo 2264 katastrální území Ústí nad Orlicí obec Ústí nad Orlicí okres Ústí nad Orlicí

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Na základě požádání paní Aleny Noskové jsem provedl prohlídku nemovitosti dne 2. 2. 2022, podklady a informace poskytl objednat ocenění.

3. Podklady pro vypracování posudku:

Prohlídka stavby a trh s nemovitostí.

Výpis z listu vlastnictví Katastrální úřad pro Pardubický kraj katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Internetový trh s nemovitostmi - reality

Atlas cen i Reas,

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 1815pro katastrální území Ústí nad Orlicí je vlastníkem pozemku č. par. 2264 – ostatní plocha; jiná plocha zemědělný pan Aleš Cibulka poledním bytem Dvořákova 659/7 Stará Role vlastnictví k 1/2.

2. Vlastní nále z :



Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části města Ústí nad Orlicí v části Mendrik a to pod lesním porostem ve svahu severu. Pozemek mimo zastavěnou část obce. Jedná se o parcelu v spoluvlastnictví jiná plocha bez velkého využití vzhledem k svahu
Výměra pozemku 1 421 m²

C. O C E N Ě N Í :

Cena obvyklá - tržní :

Obvyklá cena je definována v § 2 odst.1) zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav v tísní prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Ostatní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikladaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k ním. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen v nedávné době uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelného charakteristik, velikostí a lokalit. Toto srovnání bylo provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí vyhodnocení údajů z odborného tisku, inzercí realitních kanceláří, konzultací s realitními kancelářemi.

V době ocenění se v obci jsou v nabídce následující nemovitosti:

Nemovitost číslo 1 :

Prodej pozemku 2 564 m² Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí Panorama 259 000 Kč (101 Kč za m²)



Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2 564 m² ve vesnici Horní Houžovec. Horní Houžovec je malá vesnice, část okresního města Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji. Nachází se asi 5,5 km na východ od Ústí nad Orlicí. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a v současné době je z části obhospodařován. Horní Houžovec je také názvem katastrálního území. .

- Celková cena: **259 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **101 Kč**
- Poznámka k ceně: **Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.**

- ID zakázky: **2647**
- Aktualizace: **13.01.2022**
- Plocha pozemku: **2564 m²**

Popis kvalitativních prvků: Poloha pozemku v obci nižší infrastruktury obce.

Nemovitost číslo 2 :

Prodej pozemku 1 570 m² Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí 117 800 Kč (75 Kč za m²)



V obci Hnátnice nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 570 m². V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. V současné době je pozemek obhospodařován na základě pachtovní smlouvy. Velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy LPIS. Obec se nachází v Žamberecké pahorkatině mezi městy Ústí nad Orlicí a Letohrad v okrese Ústí nad Orlicí. Okolí nabízí ideální podmínky pro aktivně strávenou rekreaci, prochází zde několik značených turistických stezek. Název katastrálního území je též Hnátnice.

- Celková cena: **117 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **75 Kč**
- Poznámka k ceně: **Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených**

kritérií.

- ID zakázky: **3892**
- Aktualizace: **20.01.2022**
- Plocha pozemku: **1570 m²**

Popis kvalitativních prvků: Poloha pozemku v obci nižší infrastruktury obce.

Nemovitost číslo 3 :

Prodej pole 14 816 m² Letohrad, okres Ústí nad Orlicí 740 800 Kč (50 Kč za m²)



V obci Kunčice v Pardubickém kraji nabízíme k prodeji dva pozemky o výměře 14 816 m². V katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou pozemky obhospodařovány, velká část výměry je zapsána ve veřejném registru půdy LPIS (možnost získání dotace). Kunčice je vesnice, část města Letohrad v okrese Ústí nad Orlicí. Název katastrálního území je Kunčice u Letohradu.

- Celková cena: **740 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **50 Kč**
- Poznámka k ceně: **Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.**
- ID zakázky: **3637**

- Aktualizace: **08.10.2021**
- Plocha pozemku: **14816 m²**

Propočet ceny nemovitosti

Porovnání se provede pomocí indexů vyjadřující odlišnost porovnaných oproti oceňované nemovitosti
index $k > 1$. lepší nebo větší oproti oceňovanému objektu
index $k < 1$. horší nebo menší oproti oceňovanému objektu

číslo	Katastrální území	Plocha	Nabídk.cena pozemku	Realizovaná cena v Kč	Kč za m ²	Index polohy	Index bonity	Kč za m ²	Cena pozemku
1	Ústí n. Or. Houžovec	2 564	259 000	220 150	85,9	0,90	1,00	95,4	
2	Ústí n. Or. Hnátnice	1 570	117 800	100 130	63,8	0,90	1,00	70,9	
3	Letohrad	14 816	740 800	629 680	42,5	1,00	1,00	42,5	
	Ústí n. Or. č.p. 2264	1 421				1,00	1,00	70	98 885
Cena obvyklá ku dni úmrtí									98 885
									99 000

Celková rekapitulace

Nemovitost	Cena obecná	Vlastnictví	podíl	Podíl nem.
pozemk č. par. 2264 KU Ústí n. Or.	99 000	podílové	1 / 2	49 500
Obecná cena nemovitosti v podílech				49 500
slovy: čtyřicet devět tisíc pět set korun českých				

Ke dni úmrtí je předpokládaná obvyklá cena ve výši 49 500,00 Kč.

slovy: čtyřicet devět tisíc pět set korun českých

XX

Tržní ocenění nemovitosti jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 11. 1979 č.j. Spr. 2421/79 pro základní obor ekonomika - odvětví cena a odhady nemovitostí - stavebnictví odvětví stavby obytné.

Úkon ocenění je zapsán pod pořadovým číslem 120 - 1/2022 deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 120 - 1/2022 .

V Litomyšli dne 4. února 2022

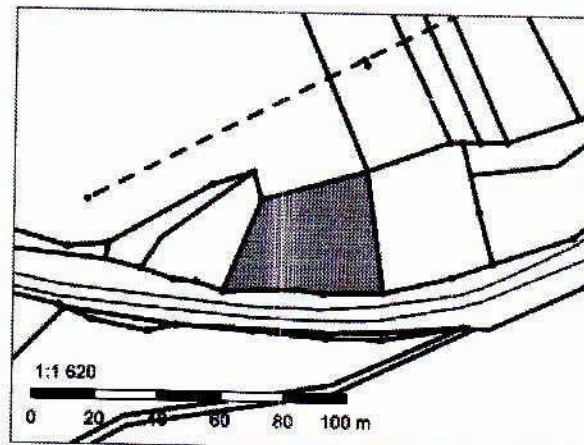


[Redacted signature]

podpis znalce

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2264 ☑
 Obec: Ústí nad Orlicí [579891] ☑
 Katastrální území: Ústí nad Orlicí [775274]
 Číslo LV: 1815
 Výměra [m²]: 1421
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: jiná plocha
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

1/2

1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

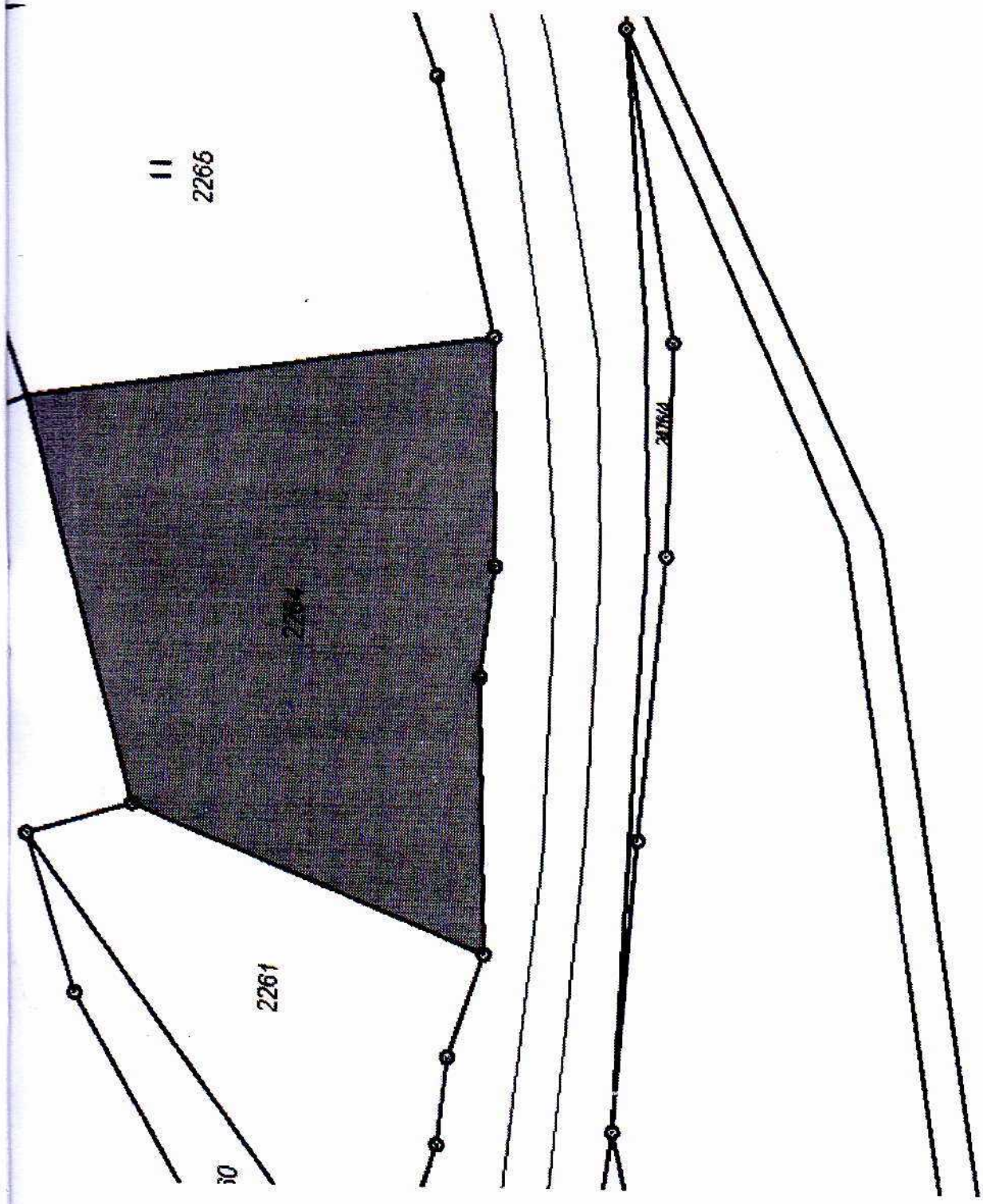
Jiné zápisy

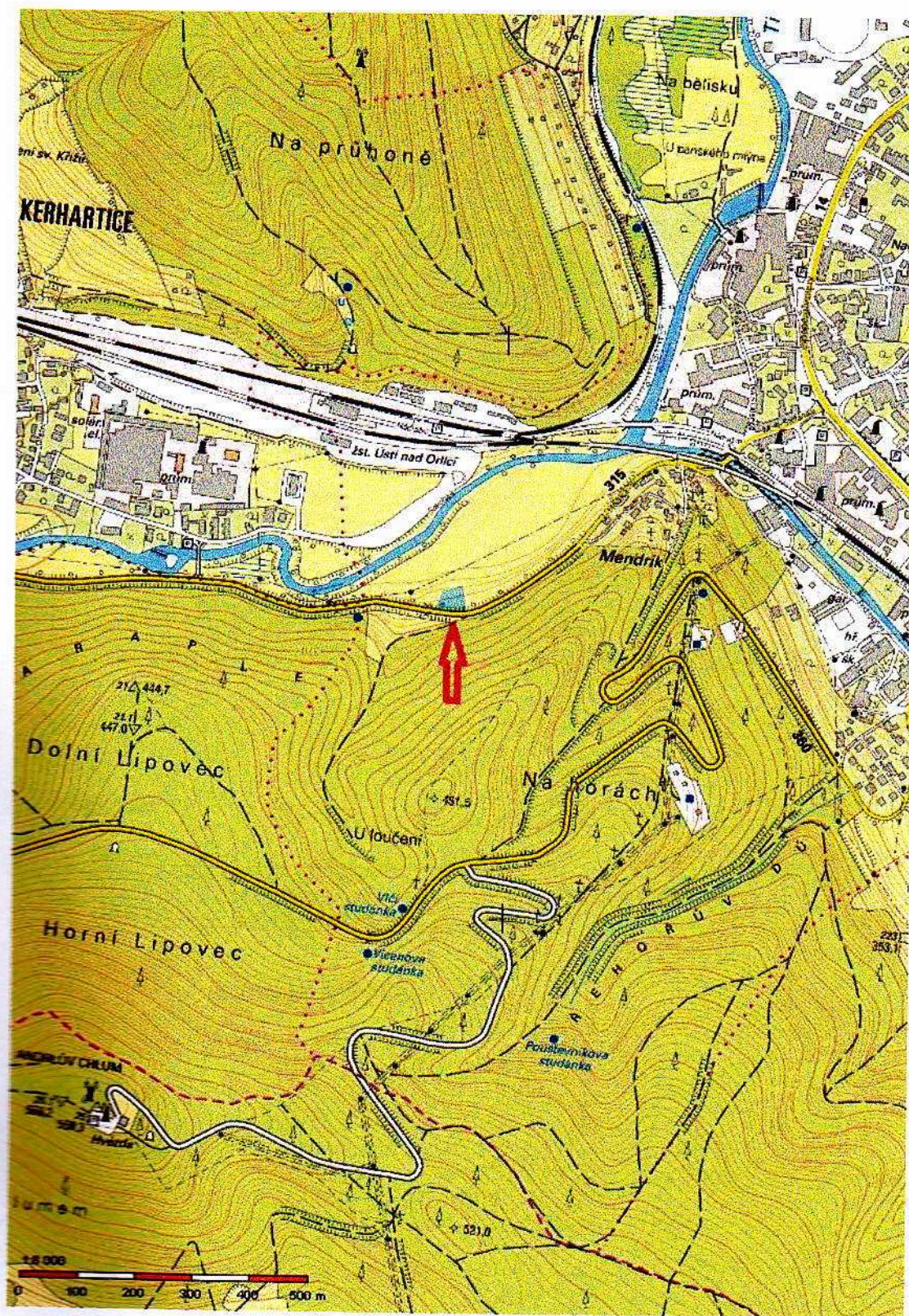
Typ

Změna výměr obnovou operátu

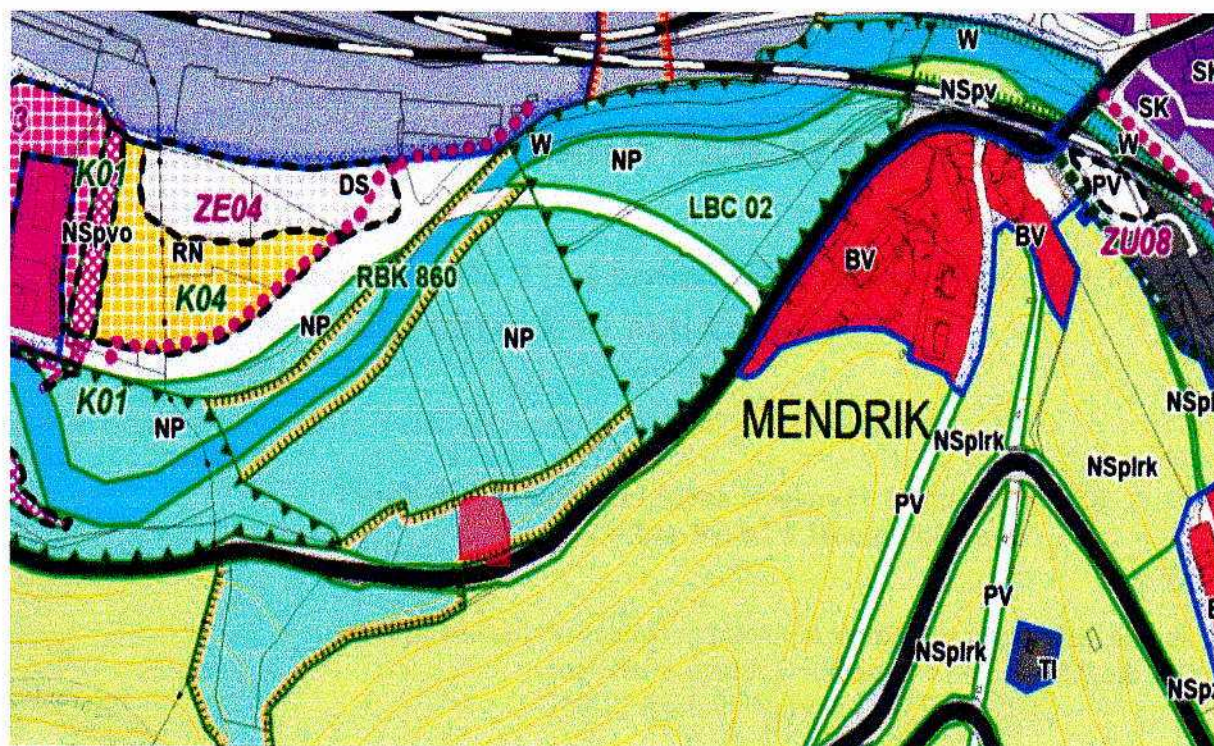
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí ☑





Výřez územního plánu



Legenda :

NP	NP	
----	----	--

PLOCHY PŘÍRODNÍ



parcela č. 2264

1. 1. 1979

