



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-10831

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Kerhartice

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice nad Orlicí
Adresa nemovité věci Sokolská 206, 562 01 Ústí nad Orlicí

OBJEDNATEL : Dražební společnost MORAVA s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 29042054 telefon: e-mail:
DIČ: CZ29042054 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby objednatele (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****400 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.1.2015

Stav ke dni :

10.2.2016

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.2.2016



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 9/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 206 Kerhartice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 178/5 (zahrada) v kat. území Kerhartice nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, část obce Kerhartice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 2987.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,



g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti Dražební společnost MORAVA, s.r.o. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 18.1.2016.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie znaleckého posudku ze dne 28.9.2014, který vyhotovila Ing. Marcela Odstrčilová.

Telefonické informace od spoluvlastníka nemovité věci pí. Zdeňky Jankové.



Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Ústí na Orlicí se nachází v Pardubickém kraji, cca 9 km severozápadně od města Česká Třebová, cca 18 km jihovýchodně od města Vamberk a cca 13 km severovýchodně od města Litomyšl. Městem protéká řeka Tichá Orlice a Třebovka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Městská část Kerhartice se nachází v západní okrajové části města Ústí nad Orlicí.

Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části města Kerhartice v ulici Sokolská č.p. 206.



SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	548/1 Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Budova je vhodná k rekonstrukci. Dům byl v roce 1990 z původní stodoly upraven k bydlení. Dům byl v roce 1997 zaplaven do výše 1,1 m. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálené tašky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Okna budovy jsou dřevěná zdvojená. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je drátěné s ocelovými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí rodinného domu se nachází byt o dispozici 4+1 rozdělený na zádveří, chodbu se schodištěm do podkroví, koupelnu s vanou, samostatné WC, obývací pokoj, kuchyňský kout, pokoj a kotelnu. V podkroví se nachází hala, pokoj s ložnicí, pokoj a sklad. Na podlahách v místnostech je PVC a keramická dlažba.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Odpady jsou svedeny do společné žumpy se sousední nemovitou věcí. Přípojky nebyly ověřeny. Vytápění budovy je ústřední (vhodné k rekonstrukci). Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St 9/2 stojí rodinný dům s č.p. 206. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 178/5 navazuje na pozemek parc. č. St. 9/2 a tvoří s ním jeden funkční celek, pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Celková plocha pozemku je 954 m². Pozemek je mírně svažité, travnatý, udržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Nemovité věci se nacházejí v záplavovém území řeky Tichá Orlice. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 548/1, který je ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.

Součástí nemovité věci jsou IS, porosty a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je stodola a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.



Ohledání bylo provedeno dne 18.1.2016 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace. Telefonické informace od spoluvlastníka nemovité věci pí. Zdeňky Jankové.

Slabé stránky

Stavebně - technický stav budovy je odpovídající podprůměrné údržbě.

Nemovitě věci se nacházejí v záplavovém území řeky Tichá Orlice. Dům byl zaplaven do výše 1,1 m.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci	
<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: Nemovitě věci se nacházejí v záplavovém území řeky Tichá Orlice.	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům



OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St 9/2 stojí rodinný dům s č.p. 206. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 178/5 navazuje na pozemek parc. č. St. 9/2 a tvoří s ním jeden funkční celek, pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Celková plocha pozemku je 954 m². Pozemek je mírně svažité, travnatý, udržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Nemovité věci se nacházejí v záplavovém území řeky Tichá Orlice. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 548/1, který je ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _c]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Pozemek pro bydlení Ústí nad Orlicí KRC: 0,95 KMP: 0,95 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	1 494	956 160	640,00	0,81	519,84
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Ústí nad Orlicí v části Hylváty. Celková plocha pozemku je 1 494 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je mírně svažité a travnatý. Dostupné inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.					
Lokalita: Pozemek pro bydlení Ústí nad Orlicí KRC: 0,95 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	1 803	1 495 000	829,17	0,77	638,05
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Ústí nad Orlicí. Celková plocha pozemku je 1 803 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je mírně svažité a travnatý. Veškeré inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.					
Průměrná jednotková cena					578,95 Kč/m²



Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 9/2	311	579,00	180 069
zahrada	178/5	643	579,00	372 297
Obvyklá cena před korekcí ceny				552 366
Velikost spoluvlastnického podílu			* 1,00 / 2,00 =	276 183,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,70 =	193 328,10
Nemovitá věc situována v záplavovém území			* 0,90 =	173 995,29
Celková výměra pozemků		954	Hodnota pozemků celkem	173 995



2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 954,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Budova je vhodná k rekonstrukci. Dům byl v roce 1990 z původní stodoly upraven k bydlení. Dům byl v roce 1997 zaplaven do výše 1,1 m. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálené tašky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Okna budovy jsou dřevěná zdvojená. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je drátěné s ocelovými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí rodinného domu se nachází byt o dispozici 4+1 rozdělený na zádveří, chodbu se schodištěm do podkroví, koupelnu s vanou, samostatné WC, obývací pokoj, kuchyňský kout, pokoj a kotelnu. V podkroví se nachází hala, pokoj s ložnicí, pokoj a sklad. Na podlahách v místnostech je PVC a keramická dlažba.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V



koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům Ústí nad Orlicí - Hylváty

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Ústí nad Orlicí v části Hylváty v ulici Třebovská. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Budova je po částečné rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou z části dřevěná a z části plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 637 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je zahradní domek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Orlické Podhůří - Říčky

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Orlické Podhůří v části Říčky. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Budova je po rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou nová dřevěná typu Euro. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 256 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění budovy zajišťují krbová kamna s výměníkem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Dlouhá Třebová

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Dlouhá Třebová v ulici Na Hrázi. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Budova je po částečné rekonstrukci. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 676 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva a lokální na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Česká Třebová

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Česká Třebová v ulici U Javorky. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojitá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 319 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě:

elektrinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění budovy je lokální elektrické. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Ústí nad Orlicí - Hylváty			
Lokalita: Třebovská			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kc	Kč/ks
		0,62	1 351 242
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	637 m ²	2 195 000 Kč	2 195 000 Kč/ks
Název: Rodinný dům Orlické Podhůří - Říčky			
Lokalita:			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kc	Kč/ks
		0,80	1 275 833
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	256 m ²	1 595 000 Kč	1 595 000 Kč/ks



**Název: Rodinný dům Dlouhá Třebová****Lokalita:** Na Hrázi**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,79	1 095 656

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	676 m ²	1 394 000 Kč	1 394 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Česká Třebová**Lokalita:** U Javorky**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,85	1 348 914

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	319 m ²	1 590 000 Kč	1 590 000 Kč/ks



Výpočet porovnávací hodnoty nemovité věci na základě přímého porovnání

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 095 656 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 267 911 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 351 242 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitých věcí	1 267 911 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00 =		633 955,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	443 768,85
Nemovitá věc situována v záplavovém území	* 0,90	=	399 391,97
Výsledná porovnávací hodnota			399 392 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky 173 995,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům 399 392,00 Kč

Porovnávací hodnota	399 392 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	173 995 Kč
Hodnota pozemku	173 995 Kč

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.4

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 51 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.



Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 9/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 206 Kerhartice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 178/5 (zahrada) v kat. území Kerhartice nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, část obce Kerhartice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 2987 v objektivní zaokrouhlené výši **400.000,- Kč**.

V Praze 10.2.2016

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Ing. Pavlína Rytířová Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-10831 znaleckého deníku.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2987	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2015 09:55:02

Okr. CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775347 Kerhartice nad Orlicí

List vlastnictví: 2987

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Bašík Jiří, V Lukách 1372, 56201 Ústí nad Orlicí	630319/0740	1/2
Janková Zdeňka, Sokolská 206, Kerhartice, 56204 Ústí nad Orlicí	585712/0401	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	9/2	311	zastavěná plocha a nádvoří	rozsáhlé chráněné území
-----	-----	-----	----------------------------	-------------------------

Součástí je stavba: Kerhartice, č.p. 206, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9/2

178/5	643	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
-------	-----	---------	--

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Bašík Jiří, V Lukách 1372, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 630319/0740

Z-1569/2015-611

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka Pardubice č.j. KSPA 53 INS-5726/2015 -A-6 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2015. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-1569/2015-611

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení zániku SJM a vzniku podíl. spoluhl. (§ 150 odst. 4 o.z.) dle potvrzení notáře v rámci usnesení č.j. D 684/2010 ze dne 10.01.2010, pr. moc dne 10.01.2011; ze dne 25.01.2011.

Z-525/2011-611

Pro: Janková Zdeňka, Sokolská 206, Kerhartice, 56204 Ústí nad Orlicí

RČ/IČO: 585712/0401

o Usnesení soudu o dědictví OS v Ustí nad Orlicí č.j.-20D 684/2010 -57 ze dne 10.01.2011. Právní moc ke dni 10.01.2011.

Z-525/2011-611

Pro: Bašík Jiří, V Lukách 1372, 56201 Ústí nad Orlicí

RČ/IČO: 630319/0740



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2015 09:55:02

Okr. CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775347 Kerhartice nad Orlicí

List vlastnictví: 2987

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
178/5	75600	643

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.**

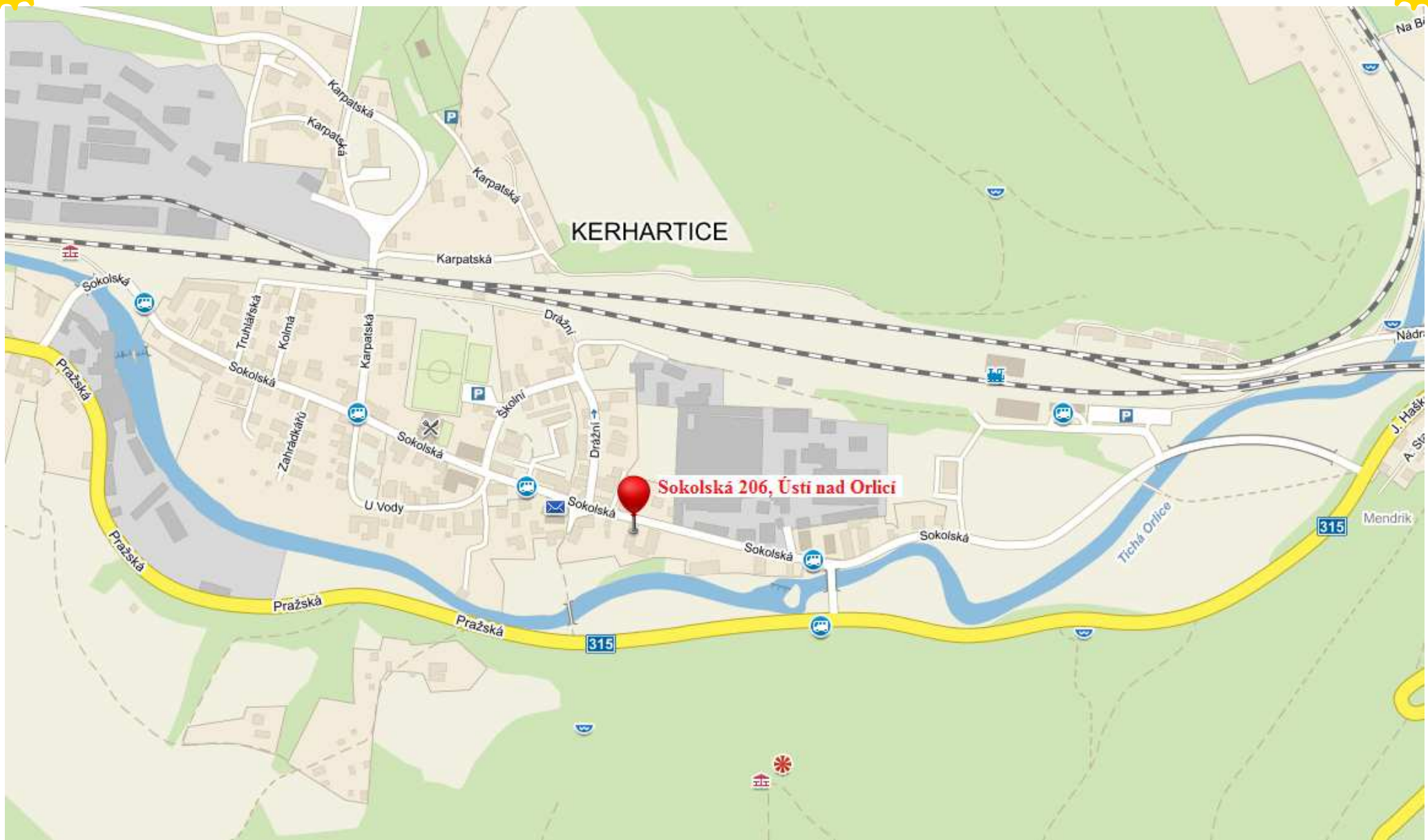
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.11.2015 10:19:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





KERHARTICE

Sokolská 206, Ústí nad Orlicí

315

315

Mendrik

Tichá Orlice

J. Hašek

A. Str

Nádr

Nádr

Na B

Karpatská

Karpatská

Karpatská

Dražní

Dražní

Sokolská

Sokolská

U Vody

Pražská

Pražská

Pražská

Sokolská

Sokolská

Sokolská

Zahradkářů

Kolmá

Truhářská

Sokolská

Pražská

Pražská

Pražská

Na B

Nádr

J. Hašek

A. Str

Mendrik

Tichá Orlice

Nádr

Na B

