

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4720/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.43/11 v obci Brandýs nad Orlicí, ulice V Zahradách č.p.43, včetně příslušenství a podílu o velikosti 82/1000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.380/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 219 m², vše zapsáno na LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7151/2025

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.02.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 12.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.43/11 v obci Brandýs nad Orlicí, ulice V Zahradách č.p.43, včetně příslušenství a podílu o velikosti 82/1000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.380/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 219 m², vše zapsáno na LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.02.2025 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovité věci.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Brandýs nad Orlicí, k.ú. Brandýs nad Orlicí

Adresa nemovité věci: V Zahradách 43, 561 12 Brandýs nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Barbora Navrátilová, V Zahradách 43, 561 12 Brandýs nad Orlicí, LV: 1010, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Menší město se základní občanskou vybaveností. Dopravní spojení je dobré - vlak i bus.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

59/2 Město Brandýs nad Orlicí, Náměstí Komenského 203, 56112 Brandýs nad Orlicí
59/7 Město Brandýs nad Orlicí, Náměstí Komenského 203, 56112 Brandýs nad Orlicí

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 3+1, nacházející se ve 4.nadzemním podlaží vyzdívaného domu s celkem jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními. Střeška je plochá, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou úplné, plechové. Fasáda je břizolitová, výtah v domě není, schody jsou terasové. Okna jsou plastová, vnitřní dveře plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, parket. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Vytápění je ústřední centrální, vč.teplé vody. Dům je starý cca 55 roků, byt byl zrekonstruován před cca 4 - 5 lety. Stav bytu je dobrý. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí k datu 19.12.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.43/11
Adresa předmětu ocenění: V Zahradách 43
561 12 Brandýs nad Orlicí
LV: 1010
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Brandýs nad Orlicí
Katastrální území: Brandýs nad Orlicí
Počet obyvatel: 1 305

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 929,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 762,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - 4.NP bez výtahu	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,835$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,868}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,946}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 27):	34 494,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	4,67 *	1,00 =	4,67 m ²
pokoj:	15,32 *	1,00 =	15,32 m ²
WC:	0,78 *	1,00 =	0,78 m ²
koupelna:	3,52 *	1,00 =	3,52 m ²
pokoj:	18,85 *	1,00 =	18,85 m ²
kuchyň:	7,74 *	1,00 =	7,74 m ²
pokoj:	10,96 *	1,00 =	10,96 m ²
sklepní koje:	4,0 *	0,10 =	0,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			62,24 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných 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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{1,008}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,835}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 34\,494,- \text{ Kč/m}^2 * 1,008 = 34\,769,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,24 \text{ m}^2 * 34\,769,95 \text{ Kč/m}^2 * 0,835 * 1,040 = 1\,879\,288,54 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 879 288,54 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,835}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,835 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{0,868}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	762,-	0,868		661,42	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.280/2	219	661,42	144 850,98
Stavební pozemek - celkem			219		144 850,98
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	144 850,98 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 144 850,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **144 850,98 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 879 288,54 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 144 850,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 82 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$144\,850,98\text{ Kč} \cdot 82 / 1\,000 = 11\,877,78\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 877,78 Kč

Bytová jednotka - cena zjištěná = **1 891 166,32 Kč**

Tržní ocenění majetku


1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	62,24 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Brandýs nad Orlicí, Žerotínova 99			
Popis:	byt č.11 V-5859/2024-611			
Dispozice:	3+kk			
Započitatelná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Lokalita - bez vlivu			1,00	
K3 Typ stavby - RD			1,15	
K4 Stáří - lepší stav			0,85	
K5 Garáž - bez vlivu			1,00	
K6 Velikost - menší byt			0,85	
K7 Vybavení - bez vlivu			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - RD; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;			
Cena [Kč]	Započitatelná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22. 7. 2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 685 104	42,00	40 122	0,83	33 301



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Brandýs nad Orlicí, Žerotínova 47			
Popis:	V-6670/2024-611 byt č.16			
Dispozice:	3+1			
Započitatelná plocha:	76,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,95
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 27.8. 2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	76,00	31 579	0,95	30 000

Název: Bytová jednotka**Lokalita:** Potštejn, K Marečku 285**Popis:** V-2001/2024-607

byť č.121

Dispozice: 3+1**Započitatelná plocha:** 71,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,95
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 25.4. 2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 650 000	71,00	37 324	0,95	35 458

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Ústí nad Orlicí, Potoční 161			
Popis:	V-8442/2024-611 byt č.4			
Dispozice:	3+1			
Započitatelná plocha:	81,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Lokalita - lepší			0,92	
K3 Typ stavby - bez vlivu			1,00	
K4 Stáří - lepší stav			0,95	
K5 Garáž - bez vlivu			1,00	
K6 Velikost - bez vlivu			1,00	
K7 Vybavení - bez vlivu			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;			
Cena [Kč] k 30.10. 2024	Započitatelná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 350 000	81,00	41 358	0,87	35 981



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 685 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 981 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,02 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	6,98 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 685 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	62,24 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 096 554 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka	1 891 166,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 879 288,54 Kč
1.2. Pozemek	11 877,78 Kč
	<hr/>
	= 1 891 166,30 Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 891 166,30 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 891 170,- Kč**

slovy: Jeden milion osm set devadesát jedna tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 891 170 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion osm set devadesát jedna tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	2 096 554,40 Kč
----------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	2 096 554 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 100 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí absence výtahu, současně s umístěním ve 4.NP

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.43/11 v obci Brandýs nad Orlicí, ulice V Zahradách č.p.43, včetně příslušenství a podílu o velikosti 82/1000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.380/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 219 m², vše zapsáno na LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1010 pro k.ú. Brandýs nad Orlicí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2024 16:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579947 Brandýs nad Orlicí

Kat.území: 609277 Brandýs nad Orlicí

List vlastnictví: 1010

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Navrátilová Barbora, V Zahradách 43, 56112 Brandýs nad Orlicí	845917/0995	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
43/11	byt		byt.z.	82/1000

Vymezeno v:

Budova Brandýs nad Orlicí, č.p. 43, byt.dům, LV 907
na parcele St. 380/2, LV 907

Parcela St. 380/2 zastavěná plocha a nádvoří 219m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

dle smlouvy

Oprávnění pro

Navrátil Stanislav Ing., Hradčanská 354, Svítkov, 53006
Pardubice, RČ/IČO: 540521/1064
Navrátilová Hana, Hradčanská 354, Svítkov, 53006
Pardubice, RČ/IČO: 585417/2071

Povinnost k

Jednotka: 43/11

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2018 09:58:49. Zápis proveden dne 17.09.2018.

V-5071/2018-611

Pořadí k 25.05.2018 09:58

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhu ve výši 1.580.000,- Kč spolu s úrokem ve výši 20 % p.a. a budoucí dluhy z titulu smluvních pokut a zákonného úroku z prodlení, které vzniknou do 31.12.2029 do celkové výše 4.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

CK FINANCE Slovakia, s.r.o., id. č. 47399651,
Bratislavská cesta 5207/20, Komárno, Slovenská
republika

Povinnost k

Jednotka: 43/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 07:30:00. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-1908/2023-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky k

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.

strana 1

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace



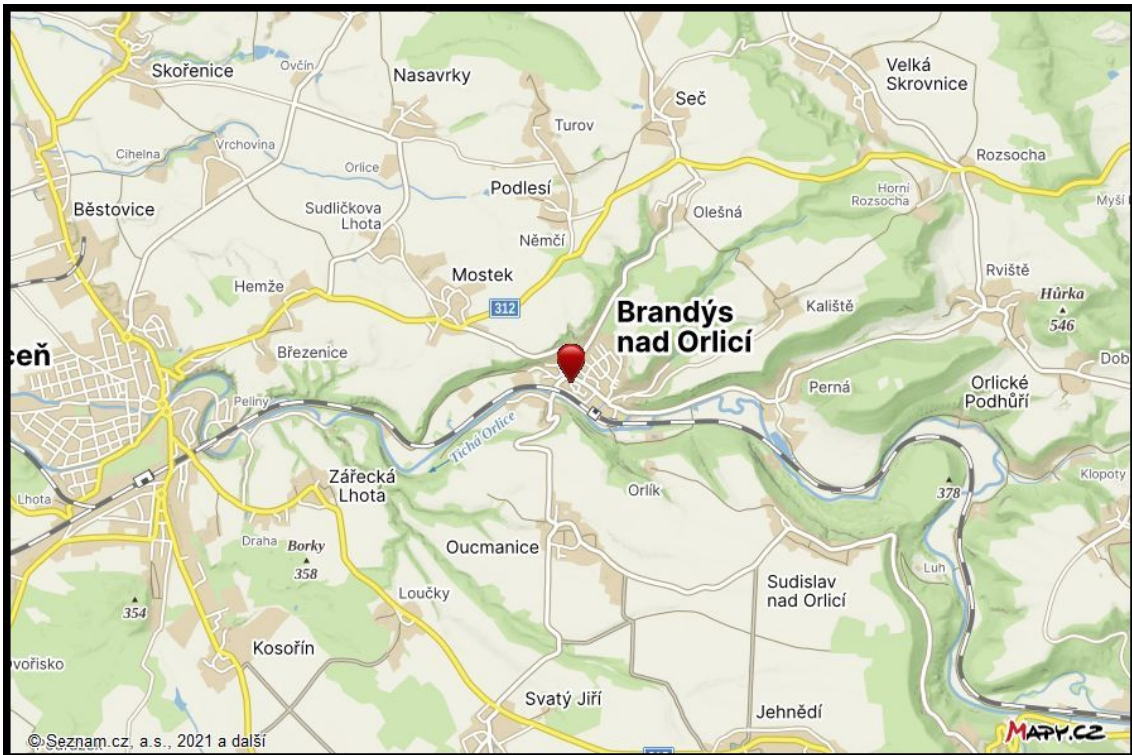
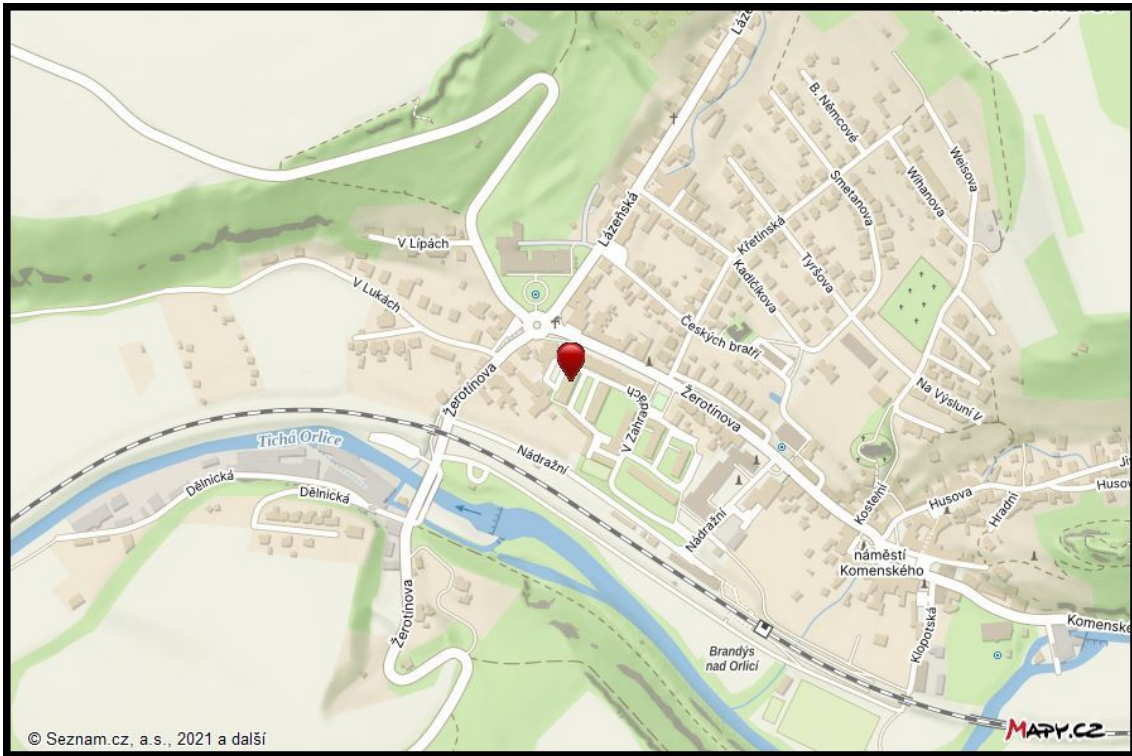




Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4720/2025.

V Tršicích 12.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice