

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 007104/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářik a spol. insolvenční správce dlužnice Pavla Bukajová Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1
<b>Číslo jednací:</b>	KSPA 71 INS 17074/2023-A-6
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Knapovec č.p. 6, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	25.11.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	25.11.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 07.01.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 6/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1378/10000 na společných částech budovy č.p. 6 a pozemku parc. č. st. 222 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Knapovec na listech vlastnictví č. 365 a 309.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 6/5
Adresa předmětu ocenění:	Knapovec č.p. 6, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Ulice:	
Katastrální území:	Knapovec

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Pavla Bukajová.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Bukajová Pavla, Knapovec 6, 56201 Ústí nad Orlicí

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 6/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1378/10000 na společných částech budovy č.p. 6 a pozemku parc. č. st. 222 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Knapovec na listech vlastnictví č. 365 a 309.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičné šindele a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, sušárna, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem mezi lety 1980 - 1990.

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková (výměna střešní krytiny).

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis bytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+kk.

Bytová jednotka		
Pokoj	Ložnice	14,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	4,70 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,84 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	4,38 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	18,20 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,54 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	18,28 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	2,89 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		62,34 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		65,23 m <sup>2</sup>

V roce 2017 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (celková výměna oken), dále v roce 2022: rozvody elektřiny - celková (instalace nových rozvodů elektřiny), rozvody vody - celková (instalace nových rozvodů vody), vnitřní omítky - celková, topná tělesa a rozvody - celková, zdroj vytápění - celková (výměna původního zdroje tepla za elektrokotel), WC - celková.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, bez příslušenství. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Obklady v koupelně a na toaletě nejsou dokončeny. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, úsporná svítidla LED.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino, cementový potěr

místnosti: vlýsky

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 i 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje elektrokotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

zdívo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí, která nebyla zcela dokončena. Byt je plně obyvatelný a veškeré zařízení je funkční.

### **Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	PENB	nezjištěno		
	Dům byl postaven v roce	1980 – 1990		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	celková	2020
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové monolitické		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	živičné šindele		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, sušárna, schodiště		
Popis stavu bytového domu	dobrý, po dílčí rekonstrukci, nedokončeno zcela			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+kk
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo

Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dýhované plné		
Osvětlovací technika	lustry, úsporná svítidla LED		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Bytová jednotka		
	Pokoj	Ložnice	14,40 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	4,70 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	0,84 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	4,38 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	18,20 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Spíž	1,54 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	18,28 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklepní kóje	2,89 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		62,34 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		65,23 m <sup>2</sup>
Elektrina	230 a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v bytě	elektrokotel		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	elektrokotel		
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino, cementový potěr místnosti: vlýsky		
Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
	okna	celková	2017
	rozvody elektřiny	celková	2022
	rozvody vody	celková	2022
	vnitřní omítky	celková	2022
	topná tělesa a rozvody	celková	2022
	zdroj vytápění	celková	2022
	WC	celková	2022
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad		

		okna: bez vad zdivo: bez vad
--	--	---------------------------------

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
<b>Věcná práva, jiné</b>	Další informace	



## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.11.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Kraj: Pardubický  
Okres: Ústí nad Orlicí  
Obec: Ústí nad Orlicí  
Katastrální území: Knapovec  
Počet obyvatel: 13 936

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **841,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

### 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	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

## 1. Bytová jednotka

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Orlicí
Stáří stavby:	43 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 850,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
Bytová jednotka:	62,34 * 1,00 =	62,34 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje:	2,89 * 0,10 =	0,29 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>62,63 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 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 - 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 stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,879}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,840}$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 30\,850,- \text{ Kč/m}^2 * 0,879 = 27\,117,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,63 \text{ m}^2 * 27\,117,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,840 = 1\,426\,611,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,426\,611,57 \text{ Kč}}$$

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,840}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,840 = 0,840$$

### 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	841,-	0,840		706,44

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. 222	317	706,44	223 941,48
Stavební pozemek - celkem			317		<b>223 941,48</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **223 941,48 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 223 941,48 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **223 941,48 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 426 611,57 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 223 941,48 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 378 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

223 941,48 Kč \* 1 378 / 10 000 = 30 859,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 30 859,14 Kč

**Bytová jednotka - zjištěná cena** = **1 457 470,71 Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	1 457 471,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 426 611,57 Kč
1.2. Pozemek	30 859,07 Kč
	<hr/>
	= 1 457 471,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 457 471,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 457 470,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátseptisícčtyřistasedmdesát Kč

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Bytová jednotka č. 6/5

Bytová jednotka č. 6/5, Knapovec č.p. 6, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Knapovec č.p. 6, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	62 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	2NP, 3+kk, kuch.linka bez vest. spot., ÚT- elektrokotel, 2x sklep
1	Třebovská č.p. 340, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	66 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	1NP, 3+1, kuch.linka bez vest. spot., ÚT, balkon, 2x sklep
2	Třebovská č.p. 338, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	56 m <sup>2</sup>	cihlová	po rekonstrukci	3NP, 2+1, kuch.linka s vest. spot., ÚT, balkon
3	Příčná č.p. 1303, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	70 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	1NP, 3+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, balkon, 2x sklep
4	Kozinova č.p. 1149, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	65 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	1NP, 3+1, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel, balkon, 2x sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	36 363,64 Kč	1	36 363,64 Kč	1.15	0.98	1	0.95	1.05	1.1241825	32 346,74 Kč
2	42 231,43 Kč	1	42 231,43 Kč	1.15	1.02	1	1.1	1.05	1.354815	31 171,36 Kč
3	42 857,14 Kč	1	42 857,14 Kč	1.15	0.97	1	1	1.05	1.171275	36 590,16 Kč
4	41 384,62 Kč	1	41 384,62 Kč	1.15	0.99	1	1	1	1.1385	36 350,13 Kč
Celkem průměr										34 114,60 Kč
Minimum										31 171,36 Kč
Maximum										36 590,16 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 763,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										31 350,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										36 878,29 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lepší lokalita - sídelní část okresního města. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lepší celkový stav a lokalita - sídelní část okresního města. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lepší lokalita - sídelní část okresního města. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lepší lokalita - sídelní část okresního města. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$34\,114,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} * 62 \text{ m}^2$$

$$= 2\,115\,105 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 115 000 Kč**



## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

1 457 470 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2 115 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 6/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1378/10000 na společných částech budovy č.p. 6 a pozemku parc. č. st. 222 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Knapovec na listech vlastnictví č. 365 a 309.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

2 115 000,- Kč

Slovy: dvamilionystopatnácttisíc korun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.01.2024



Jan Chroust

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 007104/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	6/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 6</a>
Katastrální území:	<a href="#">Knapovec [666831]</a>
Číslo LV:	<a href="#">365</a>
Podíl na společných částech:	1378/10000

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bukajová Pavla, Knapovec 6, 56201 Ústí nad Orlicí	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bukajová Pavla

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 6
Obec:	<a href="#">Ústí nad Orlicí [579891]</a>
Část obce:	<a href="#">Knapovec [66834]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Knapovec [666831]</a>
Číslo LV:	<a href="#">309</a>
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 222</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



#### Vymezené jednotky

[6/1](#), [6/2](#), [6/3](#), [6/4](#), [6/5](#), [6/6](#)

Vlastnické právo	Podíl
Bukajová Pavla, Knapovec 6, 56201 Ústí nad Orlicí Jednotka: <a href="#">6/5</a>	689/5000

## Ortofoto mapa



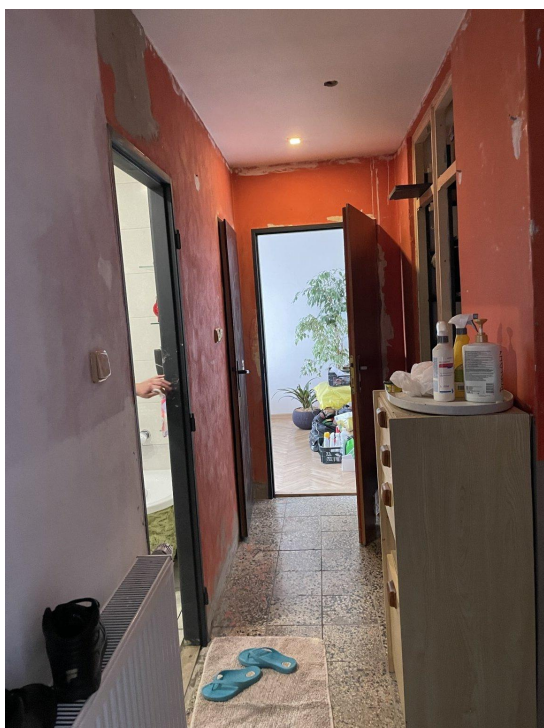
## Fotodokumentace předmětu ocenění



bytový dům z jižní strany



bytový dům ze severní strany



chodba



pokoj



WC



ložnice



ložnice



kuchyňský kout



obývací pokoj



koupelna



obývací pokoj



kotel



obývací pokoj s kk



původní kotel ve sklepě



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

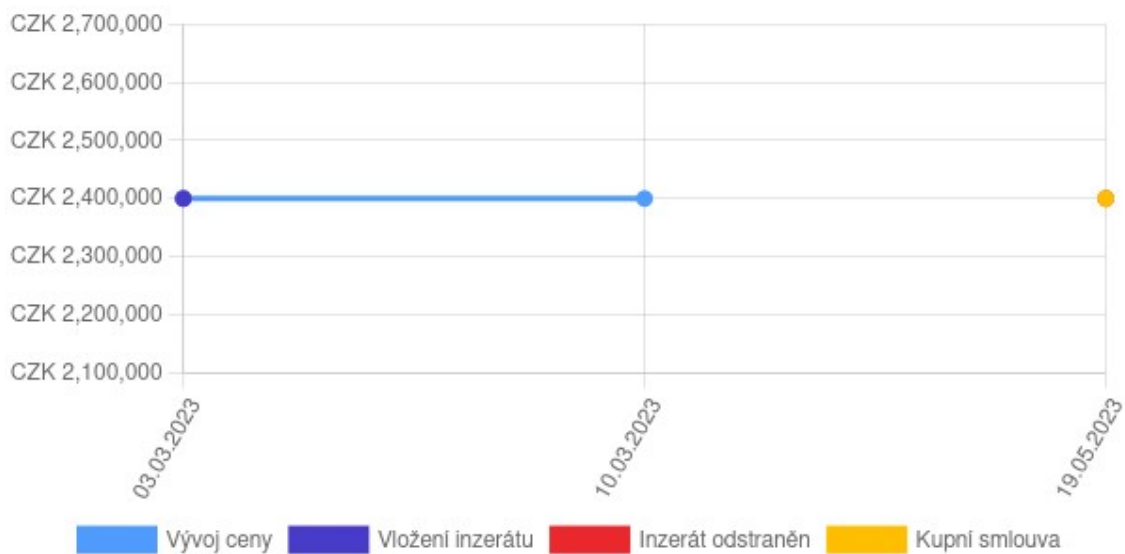


Byt, 66 m<sup>2</sup>, Třebovská č.p. 340, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2 400 000 Kč

Lokalita: Třebovská č.p. 340, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Třebovská č.p. 340, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	2 400 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4113/2023-611
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Rušná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod

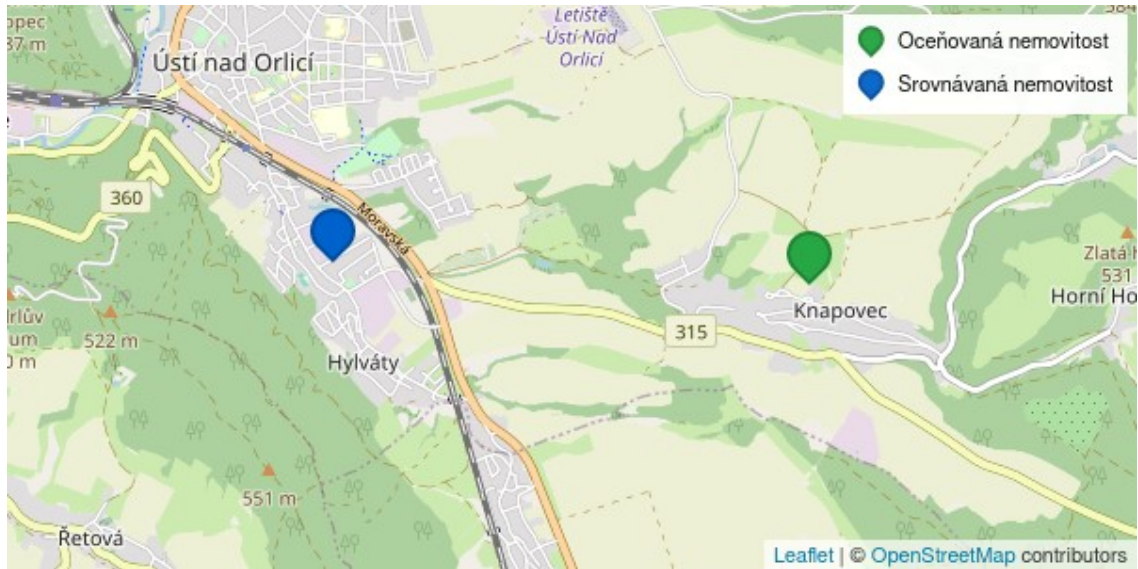
Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 a celkové výměře 66 m<sup>2</sup>, v Ústí nad Orlicí - Hylváty, ulice Třebovská. Byt se nachází v 1. patře zděného bytového domu v příjemné lokalitě s vynikající občanskou vybaveností a dopravní dostupností - v těsné blízkosti mateřská a základní škola, konzum, autobusová zastávka i restaurace. Dispozice: kuchyně, obývací pokoj, pokoj s oddělenou pracovním, balkon, ložnice, koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatné WC, chodba. K bytu náleží 2 sklepy a dále v rámci společných prostor sušárna, prádelna, kolárna, kočárkárna a mandlovna. Byt v původním, ale udržovaném stavu umožňuje novému majiteli úpravu dle svých představ. Vytápění bytu je zajištěno vlastní kotelnou v domě. Parkování je možné u domu, nebo i nad rámec této nabídky nabízíme k prodeji garáž vedle domu. Financování Vám zdarma zajistíme hypotečním úvěrem se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Veškeré bližší informace ohledně bytu či financování rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti na kterou Vás srdečně zveme.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

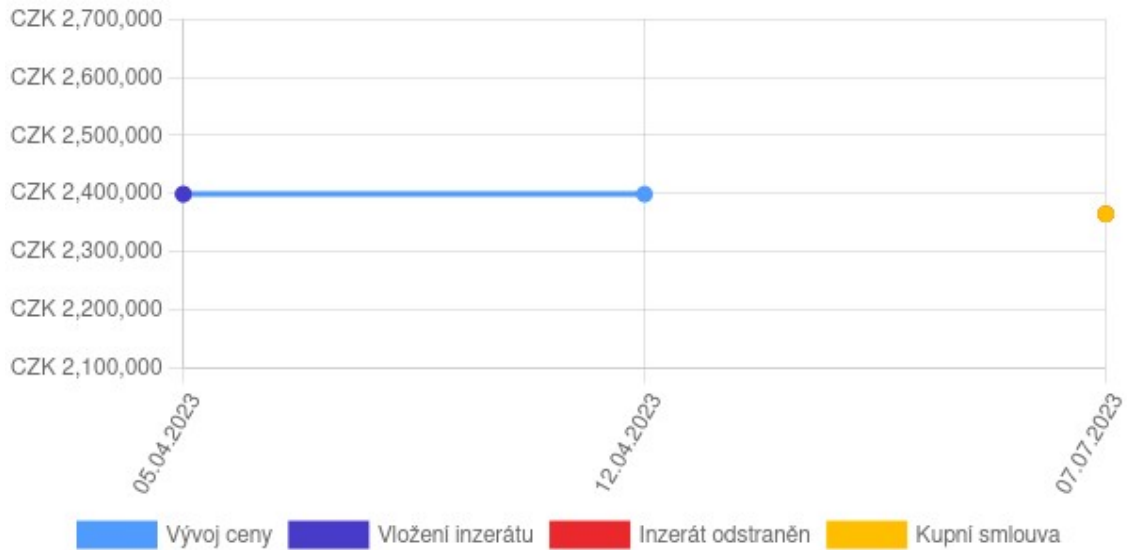


**Byt, 56 m<sup>2</sup>, Třebovská č.p. 338, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena: 2 364 960 Kč**

**Lokalita: Třebovská č.p. 338, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

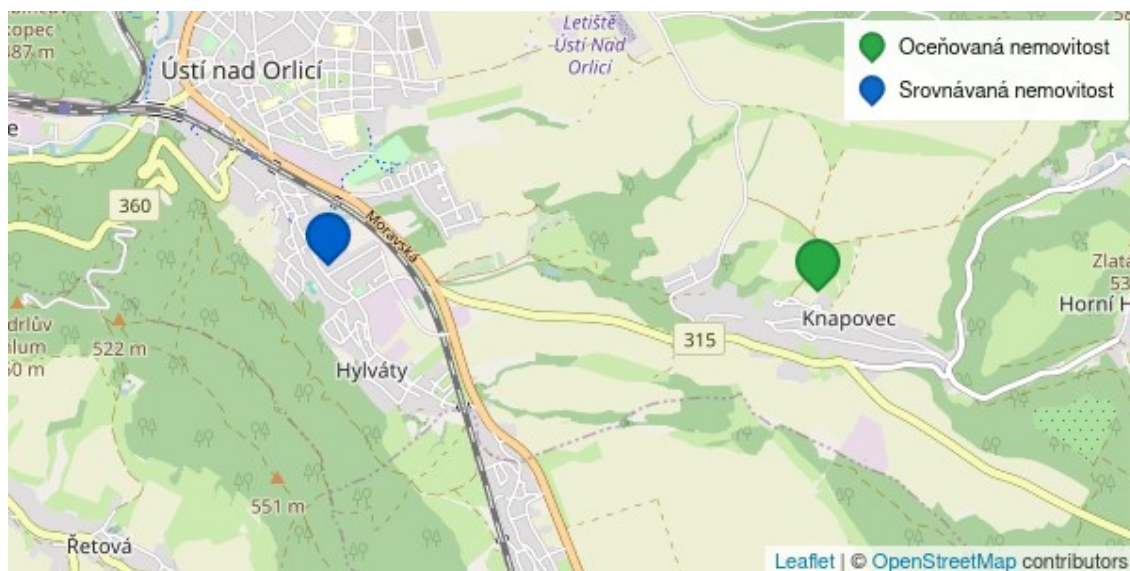
<b>Lokalita</b>	Třebovská č.p. 338, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	2 364 960 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5546/2023-611
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Náš finanční specialista vám připraví několik možností, jak nejlépe financovat nákup tohoto bytu.
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Po rekonstrukci
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Užitná plocha</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Plyn</b>	Ne

Dobrý den, nabízím Vám k prodeji zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a výměře 56 m<sup>2</sup>, v Ústí nad Orlicí - Hylváty, ulici Třebovská. Byt se nachází ve 3. NP poctivého cihlového domu. Samotný byt prošel krásnou rekonstrukcí – plastová okna, kuchyňská linka na míru včetně vybavení a vestavných spotřebičů, koupelna a toaleta včetně obložení a dlažby, nové balkony, rozvody elektřiny, vody a odpadů. Dispozičně byt nabízí obývací pokoj, ložnici vybavenou vestavěnou skříní, kuchyň, prostornou koupelnu se sprchovým koutem + WC a chodbu. Výhodou prodávané nemovitosti je možnost využívat společnou zahrádku s altánkem, která se nachází za domem. Parkování je možné hned u domu. Byt se nachází ve velice klidné lokalitě v blízkosti přírody. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Rád Vás bytem provedu.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

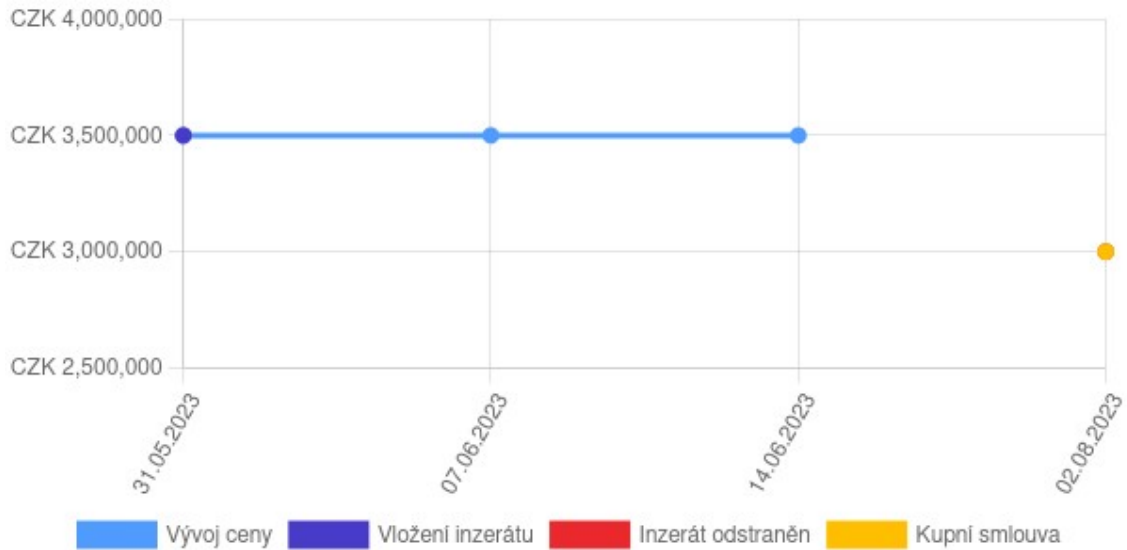


**Byt, 70 m<sup>2</sup>, Příčná č.p. 1303, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena: 3 000 000 Kč**

**Lokalita: Příčná č.p. 1303, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Příčná č.p. 1303, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	3 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6151/2023-611
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Zprostředkujeme prodej světlého klasického cihlového bytu 3 + kuchyňský kout (70,15 m<sup>2</sup>) + balkón 2,40 m<sup>2</sup>, situovaného v 1. patře domě bez výtahu. Dům leží v těsné blízkosti obchodního domu Lidl a nákupního centra STOP/SHOP (DM, KIK, Plan, Pepco, Breno), několik minut pěšky do ZS Bratří Čapků, 4min pěšky k autobusové zastávce Ústí nad Orlicí nákupní zóna, 5 min pěšky k plaveckému bazénu, příjemnou procházkou do Oldřichovic - Cakle se za dostanete do ráje vodáků / turistů a milovníků přírody. Byt tvoří vstupní předsíň (4,26 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (19 m<sup>2</sup>) orientovaný na jih, samostatnou kuchyň (9,96 m<sup>2</sup>), 2 ložnice (12,25 a 13,33 m<sup>2</sup>) jedna se vstupem na zasklený balkón (2,40 m<sup>2</sup>) a s výhledem do udržované zahrady, koupelnu s vanou umyvadlem a prostorem pro pračku (2,25 m<sup>2</sup>), samostatnou toaletou (0,9m<sup>2</sup> ). Součástí bytu jsou dva sklepy v přízemí domu (2,50 a 2,70 m<sup>2</sup>). Před domem je 10 vyhrazených parkovacích stání pro majitelé bytů. K dalšímu vybavení bytu patří: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynový sporák a elektrická trouba); dále jsou v bytě vestavěné skříně, dřevěné obklady stěn a kazetové stropy, interiérové žaluzie, klasická parketové podlahy a dlažba, samostatné plynové vytápění. Prodejní cena činí 3.500.000,-Kč. Měsíční poplatky za dům činí 2.560,-Kč včetně záloh elektřiny a plynu v bytě.

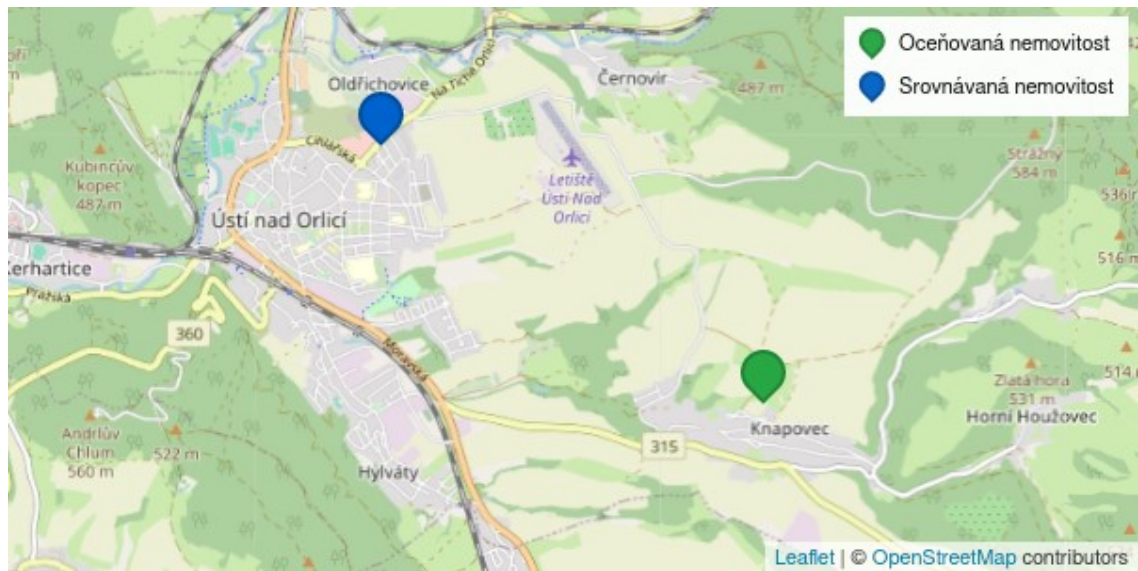
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

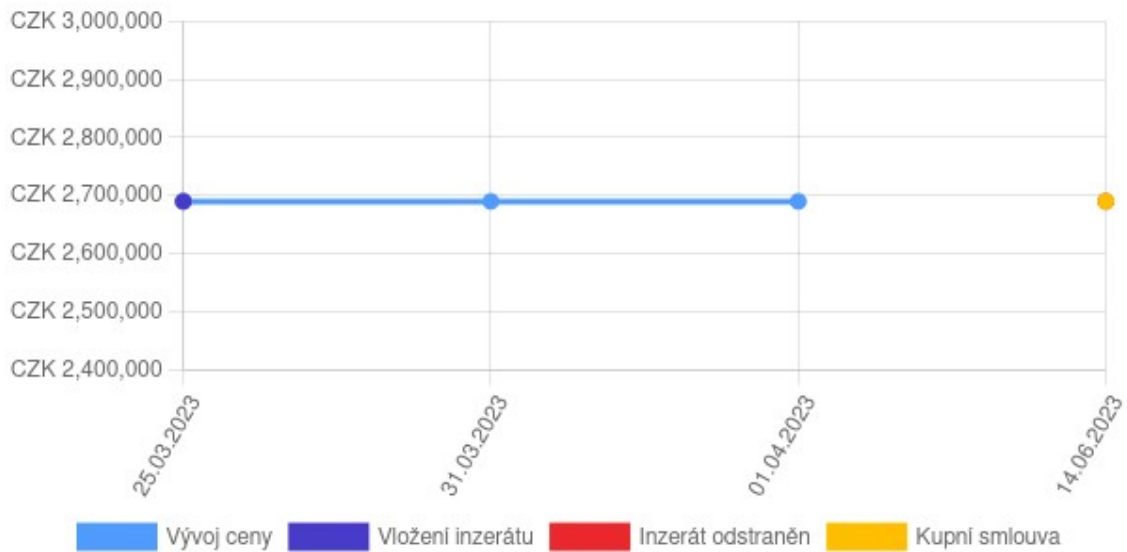


Byt, 65 m<sup>2</sup>, Kozinova č.p. 1149, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2 690 000 Kč

Lokalita: Kozinova č.p. 1149, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Kozinova č.p. 1149, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	2 690 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4872/2023-611
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Užitná plocha</b>	65 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Místní zdroj		

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+1 na ulici Kozinova, Ústí nad Orlicí. Byt o výměře 63m<sup>2</sup> se nachází v prvním patře, zděného domu je v původním udržovaném stavu. Současný majitel před prodejem provedl částečnou rekonstrukci, nové malby a v roce 2022 komplet nové topení včetně kotle. Dispozice po vstupu do bytu máme před sebou toaletu dále chodbou po pravé ruce koupelnu. Následující dvě možnosti po pravé ruce chodbou do kuchyňské části rovně do místnosti ( dříve obývací pokoj ), zde je následně i vstup na balkon. ( 1,77m<sup>2</sup>). Pokud z obývacího pokoje půjdeme dál nachází se v bytě ještě dva samostatné pokoje. Náklady jsou následující elektřina cca 700,-, ostatní náklady v rámci fondu oprav atd 1755,-, voda cca 300, / osoba. K bytové jednotce náleží ještě sklepní koje a větší sklep z oknem, světlem a elektrickou zásuvkou. Jde tedy využít jako malá dílna. Jednoznačně doporučujeme prohlídku tohoto zajímavého bytu ve skvělé lokalitě. Více informací u makléře.

### 4. Fotodokumentace



