

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6339-1182/2018

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš
LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí
za účelem: exekuční řízení.

Adresa předmětu ocenění: Na Bělisku 879, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad
Orlicí

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 02.07.2018

Zpracováno ke dni: 02.07.2018

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.07.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ½ objektu č.p. 879 vč. příslušenství a pozemku tvořící funkční celek se stavbou parc. č. st. 1108, 2606 a pozemku parc. č. 2597 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí za účelem: exekuční řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt č.p. 879, obec Ústí nad Orlicí
Adresa předmětu ocenění:	Na Bělisku 879, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Ulice:	Na Bělisku
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.07.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, ceník demoličních a sanačních prací

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Repašská Viktória, č. p. 356, 66457 Měnin, podíl ½

Repašský Jan, č. p. 356, 66457 Měnin, podíl ½

Nemovitosti:

Objekt č.p. 879 vč. příslušenství a pozemku tvořící funkční celek parc. č. st. 1108, 2606 a pozemek parc. č. 2597 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný objekt, který má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví.

Základy jsou betonové bez izolace, smíšené, konstrukce objektu je cihlová, z části dřevěná roubená, tloušťka stěn je 45 cm, v roubené části 20 cm. Stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha objektu je valbová s vikýři, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované, z části zničené. Vnější úprava pláště objektu: štuk, poničené omítky, v roubené části bez omítek. Zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt byl dispozičně řešen jako 5+2. V domě se nacházela chodba o výměře 12,65 m², zádveří o výměře 10,31 m², komora o výměře 1,24 m², chodba o výměře 9,65 m², komora o výměře 1,77 m², kuchyně o výměře 19,06 m², kuchyně o výměře 18,36 m², obývací pokoj o výměře 23,28 m², ložnice o výměře 24,97 m², pokoj o výměře 18,25 m², pokoj o výměře 15,34 m², pokoj o výměře 21,08 m², WC o výměře 1,35 m², místnost o výměře 11,13 m², sklep o výměře 26,58 m², místnost o výměře 16,38 m², balkon o výměře 8,14 m². Podlahová plocha činí 177,31 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 239,54 m².

Vnitřní omítky: štukové, z velké části chybí nebo jsou zničené. Okna jsou v objektu dřevěná kastlová, všechna prakticky zničená, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na jih, východ. Koupelna se v objektu nevyskytuje. Toaleta není vybavena, resp. je v dezolátním nepoužitelném stavu. Objekt nemá interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné zničené a vchodové dveře do objektu chybí. Vybavení kuchyně chybí. V objektu není žádná osvětlovací technika.

V obytných místnostech je prkenná podlaha, v kuchyni je prkenná podlaha, koupelna je bez podlah a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v objektu nenachází.

Do domu byla zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, ale není připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zemní plyn není zaveden. Dům nemá řešené vytápění a topná tělesa nejsou součástí objektu. Dům nemá zdroj teplé vody.

Oceňovaný objekt byl v minulosti poničen požárem, přičemž stupeň poškození hlavní budovy je vysoký. Poškozena je střecha, krovy, nosné stropní trámy, podlahy, okna, dveře i zdivo. Statika stropních konstrukcí je narušena a je nebezpečné se v objektu pohybovat. Do objektu dlouhodobě zatéká, což dále poškozuje zejména zdivo a betonové stropní konstrukce nad sklepem. Objekt není uzavřený a je přístupný, stopy vandalismu jsou zde patrné. V domě se nenachází žádné vybavení. Veškeré rozvody jsou zničené. Rodinný dům je vhodný k demolici.

Na pozemku se nachází: ovocné dřeviny, náletové dřeviny a plot pozemku tvoří staré pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažitý. K objektu je

bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: stodola, kolna s venkovním zastřešeným posezením.

Poloha domu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je dostupná pouze autem, v místě se zastávka nenachází.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňovaný objekt nelze opravit, resp. oprava by byla zcela jistě nákladnější než demolice a výstavba objektu nového. Z tohoto důvodu je provedeno pouze ocenění pozemku a odečteny předpokládané náklady na demolici.

Dle veřejně dostupných zdrojů se cena demolice pohybuje kolem 280,--Kč za m³ obestavěného prostoru. Celková zastavěná plocha činí cca 200m². Výška 1NP činí 2,9m, 2NP přibližně 2,5m. Celkový obestavěný prostor zděné části bez střechy činí přibližně $200 \cdot (2,9 + 2,5) = 1.080 \text{ m}^3$. Náklady na demolici lze tedy vyčíslit $1.080 \cdot 280 = 302.400,--\text{Kč}$. Další náklady na odvoz smíšené suti a zbylých dřevěných konstrukcí odhaduji na 200.000,--Kč. Celkové náklady na demolici odhaduji po zaokrouhlení na 500.000,--Kč

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.07.2018 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. 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 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. 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek 1 parc. č. st. 1108, 2606 a pozemek 2 parc. č. 2597, katastrální území Ústí nad Orlicí

Pozemek v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ústí nad Orlicí, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 3623 m ² a 1106 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	mírně svažité, neudržovaný, stavba k demolici na pozemku
1	Janov, okres Svitavy	plocha 874 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	rovinatý, udržovaný
2	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 473 m ²	výstavba RD nebo chalupy	do 100m od pozemku	rovinatý, udržovaný
3	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha 484 m ²	chata, rekreace		svažité, udržovaný, zahradní chata na pozemku
4	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha 429 m ²	chatka, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku
5	Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 500 m ²	chata, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku

	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	171,62 Kč	Nepoužit	171,62 Kč	0.85	1.05	1.00	1.00	1.05	0.95	0.8903	192,77 Kč
2	249,47 Kč	0.95	237,00 Kč	0.95	1.08	1.15	0.95	1.05	1.00	1.1770	201,36 Kč
3	268,60 Kč	0.9	241,74 Kč	0.95	1.08	1.10	0.90	1.15	1.00	1.1681	206,95 Kč
4	256,41 Kč	0.9	230,77 Kč	1.00	1.08	1.00	1.00	1.05	1.00	1.1340	203,50 Kč
5	340,00 Kč	0.9	306,00 Kč	1.00	1.08	1.00	1.00	1.05	1.05	1.1907	256,99 Kč
Celkem průměr											212,31 Kč
Minimum											192,77 Kč
Maximum											256,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											25,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											186,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											237,83 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

Pozemek 1

212,31 Kč/m²

*

3.623 m²

= 769.213 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

769.000,-- Kč

Pozemek 2

212,31 Kč/m²

*

1.106 m²

= 234.815 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

235.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ústí nad Orlicí, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 3623 m ² a 1106 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	mírně svažité, neudržovaný, stavba k demolici na pozemku
1	Janov, okres Svitavy	plocha 874 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	rovinatý, udržovaný
2	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 473 m ²	výstavba RD nebo chalupy	do 100m od pozemku	rovinatý, udržovaný
3	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha 484 m ²	chata, rekreace		svažité, udržovaný, zahradní chata na pozemku
4	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha 429 m ²	chatka, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku
5	Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 500 m ²	chata, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	171,62	-	171,62
2	249,47	0,95	237,00
3	268,60	0,90	241,74
4	256,41	0,90	230,77
5	340,00	0,90	306,00
Maximální hodnota		306,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		171,62	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7830	OK
Aritmetický průměr		237,43	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Ústí nad Orlicí, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha ² 3623 m ² a 1106 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	mírně svažité, neudržovaný, stavba k demolicí na pozemku	X
1	Janov, okres Svitavy	plocha ² 874 m ²	výstavba chaty, rekreace	u pozemku	rovinatý, udržovaný	3
2	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha ² 473 m ²	výstavba RD nebo chalupy	do 100m od pozemku	rovinatý, udržovaný	2
3	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha ² 484 m ²	chata, rekreace		svažité, udržovaný, zahradní chata na pozemku	2
4	Ústecká, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	plocha ² 429 m ²	chatka, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku	2
5	Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha ² 500 m ²	chata, rekreace	na hranici pozemku	svažité, udržovaný, chatka na pozemku	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	171,62	-	171,62	3	514,86
2	249,47	0,95	237,00	2	474,00
3	268,60	0,90	241,74	2	483,48
4	256,41	0,90	230,77	2	461,54

Střední hodnota	237,43
Medián	237,00
Rozdíl max-min	134,38
Minimum	171,62
Maximum	306,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
172	až	205	1	0.2
205	až	239	2	0.4
239	až	272	1	0.2
272	až	306	1	0.2

Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

Pozemek 1

od **205,22 Kč/m²** do **238,80 Kč/m²**

_____ * **3.623 m²**

od **743.512,06 Kč** do **865.172,40 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od 744.000,-- Kč do 865.000,-- Kč

Pozemek 2

od **205,22 Kč/m²** do **238,80 Kč/m²**

_____ * **1.106 m²**

od **226.973,32 Kč** do **264.112,80 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od 227.000,-- Kč do 264.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

Pozemek 1

I. Výsledek dle srovnávací metody

769.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

839.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **744.000,-- Kč** do **865.000,-- Kč**

Pozemek 2

I. Výsledek dle srovnávací metody

235.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

256.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **227.000,-- Kč** do **264.000,-- Kč**

Náklady na demolici a odvoz sutí jsou odhadnuty na částku 500.000,--Kč. Výsledná cena je tedy vypočtena jako součet obvyklých cen obou pozemků a odečtení nákladů na demolici.

$$769.000 + 235.000 - 500.000 = \mathbf{504.000,-- Kč}$$

Podíl ½

$$504.000 * (1/2) = \mathbf{252.000,--Kč}$$

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

252.000 Kč

Slovy: dvěšřpadesátdvatisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.07.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 6339-1182/2018 znaleckého deníku.