

Odborný posudek č. 2022/36

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé
bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu
ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na
LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a
spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st.
329/1, zapsaném na LV č. 818**

**katastrální území Dolní Čermná
obec Dolní Čermná
okres Ústí nad Orlicí
kraj Pardubický**



V Žamberku, dne 6.4.2022

Vyhotovení č.:

1

Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Odborný posudek č. 2022/36

o ceně zjištěné a ceně obvyklé bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Objednatel posudku:

Městys Dolní Čermná
Dolní Čermná 76
56153 Dolní Čermná

Účel posudku:

Stanovení ceny zjištěné a odhad ceny obvyklé pro nabytí nemovitých věcí

Dle zákona č. 151/1997 S., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 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. a č. 225/2017 Sb. a podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhláška č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a podle stavu ke dni 9.3.2022 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk

Posudek obsahuje 40 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Žamberku dne 6.4.2022

Vyhotovení č.: **1**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny zjištěné a odhad ceny obvyklé pro nabytí nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9.3.2022 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

a) dodané objednatelem posudku

- kolaudační rozhodnutí č.j.:VÝST-38/99/332/1/9 ze dne 27.12.1999, povolení užívání stavby „Stavební úpravy, nástavba - /rekonstrukce/ domu čp. 224 na dům se sociálními byty/ 12 b.j./ v Dolní Čermné /náměstí/, vydané stavebním úřadem Obecního úřadu Dolní Čermná
- prohlášení vlastníka budovy č. 224 v Dolní Čermné ze dne 15.12.2008
- schema domu čp. 224
- údaje o stáří stavby domu č.p. 224

b) opatřené znalcem

- informace o jednotce č. 224/8 na st. 329/1 v k.ú. Dolní Čermná ze dne 1.4.2022
- informace o budově č.p. 224 na st. 329/1 v k.ú. Dolní Čermná ze dne 6.4.2022
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitých věcí při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Dolní Čermná
Katastrální území: Dolní Čermná (628883)

List vlastnictví číslo: 819

Vlastník:

Městys Dolní Čermná
č. p. 76, 56153 Dolní Čermná

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle skutečného stavu.

6. Metody oceňování

6.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

6.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věci očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

6.3 Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věci mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

6.4 Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzoval použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny bytu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

6.5 Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setká prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby s nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci (byt) trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčtých úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky nabídkových cen realitních společností.

6.6 Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena

srovnávací jednotka za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Byt č. 224/8, započítatelná podlahová plocha: 56,08 m²

7. Celkový popis nemovitých věcí

Vícebytový dům č.p. 224 se sociálními byty, typ J je postaven v zastavěné části katastrálního území a obce Dolní Čermná, v centru obce na náměstí, na pozemku parc.č. st. 329/1. Přístup a příjezd k nemovitosti je přímo z přílehlé státní silnice probíhající obcí. Objekt je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a na el. síť. Dům č.p. 224 je užíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím č.j.:VÝST-38/99/332/1/9 ze dne 27.12.1999, povolením užívání stavby „Stavební úpravy, nástavba - /rekonstrukce/ domu č.p. 224 na dům se sociálními byty /12 b.j./ v Dolní Čermné /náměstí/, vydaném stavebním úřadem Obecního úřadu Dolní Čermná.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.p. 224/8, mezonetový byt o velikosti 3+kk ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu č.p. 224, postaveném na st. 329/1 v kat. území Dolní Čermná.

K oceňovanému bytu č. 224/8 zapsaném na LV č. 819 pro obec a katastrální území Dolní Čermná náleží spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224 a spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 k pozemku parc.č. st. 329/18 zapsaném na LV č. 818 pro obec a katastrální území Dolní Čermná.

6. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek parc.č. st. 329/1

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Byt č. 224/8
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle zákona č. 151/1997 S., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 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. a č. 225/2017 Sb.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulanci zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,091$$

Popisy objektů

I. Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemek parc.č. st. 329/1

Nález:

Stavební parcela katastru nemovitostí č. st. 329/1 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 818 pro obec a kat. území Dolní Čermná v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn bytovým domem č.p. 224. Ocenění je provedeno podle § 23 odst. 1 vyhl.č. 424/2021 Sb.

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. 224/8

Nález:

Byt č. 224/8 mezonetový o velikosti 3+kk ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu č.p. 224 postaveném na st. 329/1 v kat. území Dolní Čermná. Jedná se o byt č. 224/8, který sestává ze tří obytných místností a příslušenství, tedy pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, pokoje se schodištěm a koupelny s WC. Celková výměra započítatelné podlahové plochy bytu č. 224/8 včetně příslušenství činí 56,08 m². Údržba bytu č. 224/8 a domu č.p. 224 je průměrná a odpovídá stáří. Vybavení bytu tvoří plynový kotel Protherm. Součástí bytu jsou veškerá vnitřní instalace, tj. trubní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace. Dále součástí bytu je podlahová krytina, nenosné příčky, okna, vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu a do suterénu včetně zárubní. Byt je od společných částí domu ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do suterénu včetně zárubní, hlavním jističem pro byt, potrubím přívodu studené vody do bytu za bytovými vodoměry ve směru toku vody, potrubím přívodu plynu za bytovými plynoměry a potrubím odpadních vod včetně napojení na hlavní sběrné potrubí. Společnými částmi domu jsou sklady včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvod studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, domovní elektroinstalace.

Dům č.p. 224 je užíván od kolaudace, tj. od roku 1999.

K oceňovanému bytu č. 224/8 zapsaném na LV č. 819 pro obec a katastrální území Dolní Čermná náleží spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224 a

spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 k pozemku parc.č. st. 329/1 zapsaném na LV č. 818 pro obec a katastrální území Dolní Čermná

Ocenění

I. Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

a.1.1) Pozemek parc.č. st. 329/1 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dolní Čermná

Název okresu: Ústí nad Orlicí

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 668,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 247,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

$$\text{Index polohy: } I_P = 1,091$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,091$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 269,4770 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 329/1	zastavěná plocha a nádvoří	376	101 323,35

Pozemek parc.č. st. 329/1 – zjištěná cena:

101 323,35 Kč

II. Byt**a) Byt****a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.****a.1.1) Byt č. 224/8 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

pokoj s kuchyňským koutem	4,40×2,40–0,30×0,52+0,52×0,96–1,15×0,36+0,36×0,96		10,83 m ²
pokoj	3,95×4,38–1,04×0,52	+	16,76 m ²
koupelna s WC	2,36×2,39–0,40×0,53	+	5,43 m ²
pokoj se schodištěm	3,97×4,50+2,57×2,02	+	23,06 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:		=	56,08 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Pardubický
Obec:	Dolní Čermná
Počet obyvatel:	1 334
Základní cena (ZC):	18 598,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1999

Stáří stavby (y): 23

Koeficient pro úpravu (s): 0,885

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,947**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 17 612,31 Kč/m²**

Index trhu (I_T):	0,900	
Index polohy (I_P):	1,091	
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:		
$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 56,08 \times 17\,612,31 \times 0,900 \times 1,091$	=	969 821,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	101 323,35 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	979 / 10 000	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	9 919,56 Kč	
			+ 9 919,56 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		979 740,56 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 1	
Cena po úpravě:	=		979 740,56 Kč

Byt č. 224/8 – zjištěná cena: 979 740,56 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Nález:

Byt č. 224/8 mezonetový o velikosti 3+kk ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu č.p. 224 postaveném na st. 329/1 v kat. území Dolní Čermná. Jedná se o byt č. 224/8, který sestává ze tří obytných místností a příslušenství, tedy pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, pokoje se schodištěm a koupelny s WC. Celková výměra započítatelné podlahové plochy bytu č. 224/8 včetně příslušenství činí 56,08 m². Údržba bytu č. 224/8 a domu č.p. 224 je průměrná a odpovídá stáří. Vybavení bytu tvoří plynový kotel Protherm. Součástí bytu jsou veškerá vnitřní instalace, tj. trubní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace. Dále součástí bytu je podlahová krytina, nenosné příčky, okna, vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu a do suterénu včetně zárubní. Byt je od společných částí domu ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do suterénu včetně zárubní, hlavním jističem pro byt, potrubím přívodu studené vody do bytu za bytovými vodoměry ve směru toku vody, potrubím přívodu plynu za bytovými plynoměry a potrubím odpadních vod včetně napojení na hlavní sběrné potrubí. Společnými částmi domu jsou základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvod studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, domovní elektroinstalace.

Dům č.p. 224 je užíván od kolaudace, tj. od roku 1999.

K oceňovanému bytu č. 224/8 zapsanému na LV č. 818 pro obec a katastrální území Dolní Čermná náleží spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224 a spoluvlastnický podíl ve výši 979/10000 k pozemku parc.č. st. 329/1.

Porovnání vzorků z realitní inzerce

Byt 61 m², Palackého LanškrounLanškroun

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

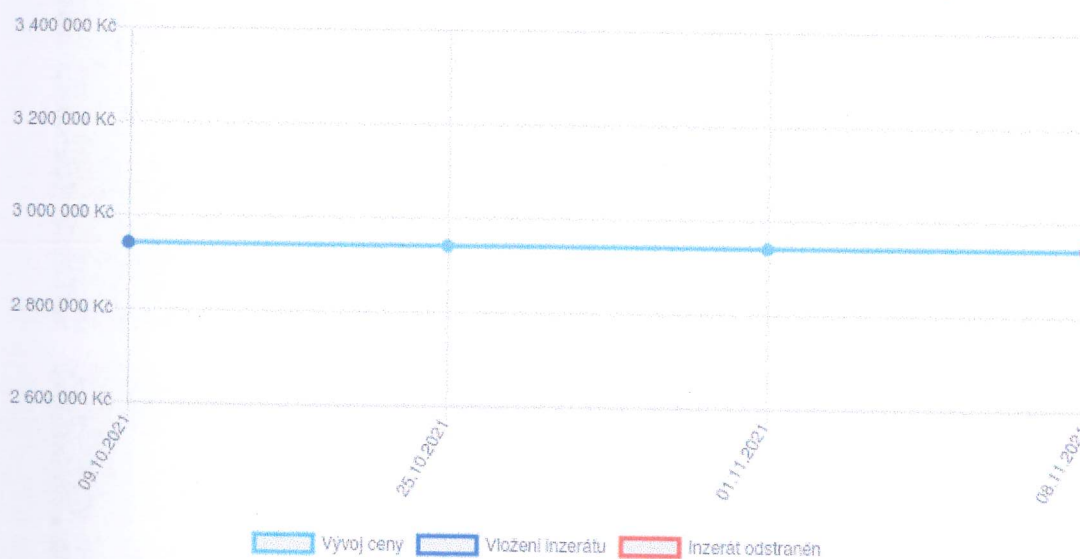


Prodej, Byt, 61 m², Palackého,
Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.940.000 Kč

Adresa: Palackého, Lanškroun, okres
Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Palackého, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 940 000 Kč	Plocha užitná	61
Poznámka k ceně	2 940 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Sídlště

Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

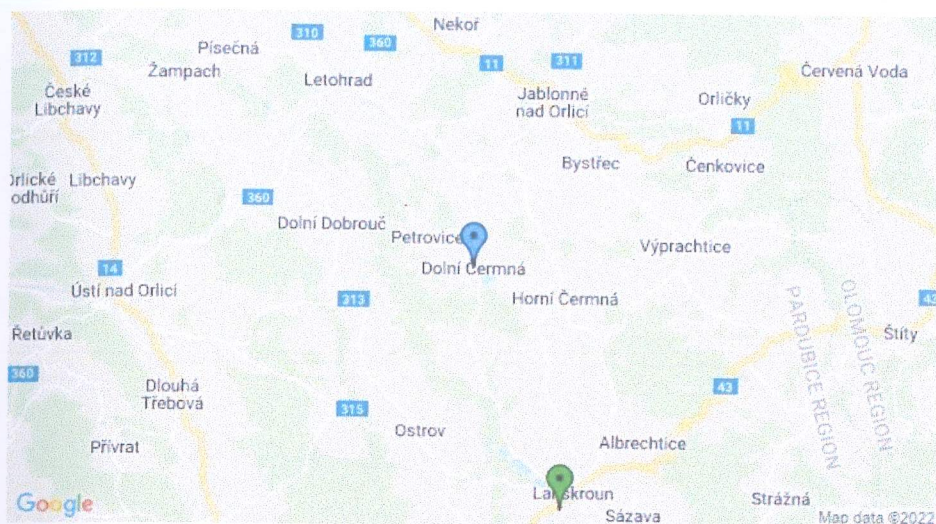
Slovní popis

Byt 3+1 v osobním vlastnictví v 2.NP cihlového domu na ulici Palackého v Lanškrouně. Byt 3+1 v osobním vlastnictví v 2.NP cihlového domu na ulici Palackého v Lanškrouně. Dispozice: předstíň, koupelna s vanou a umyvadlem společná s WC, kuchyně s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj. Plocha bytu s dvěma sklepy je 83m². V bytě jsou okna plastová, v roce 2019 se pokládaly nové podlahy, stoupačky, celková rekonstrukce koupelny a WC. Vytápění ústředním topením na nový plynový kotel, který ohřívá i teplou vodu. Součástí prodeje je podílově půda, z které se po domluvě s ostatními vlastníky v domě může vystavět i mezonetový byt. V současné době bydlí v bytě nájemníci s nájemní smlouvou na dobu určitou, a to do 31. 5. 2022. Náklady na bydlení cca 3 500,- Kč. Parkování vozidel je možné na veřejné komunikaci u domu. PENB - G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Byt 62 m², Olbrachtova Lanškroun

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

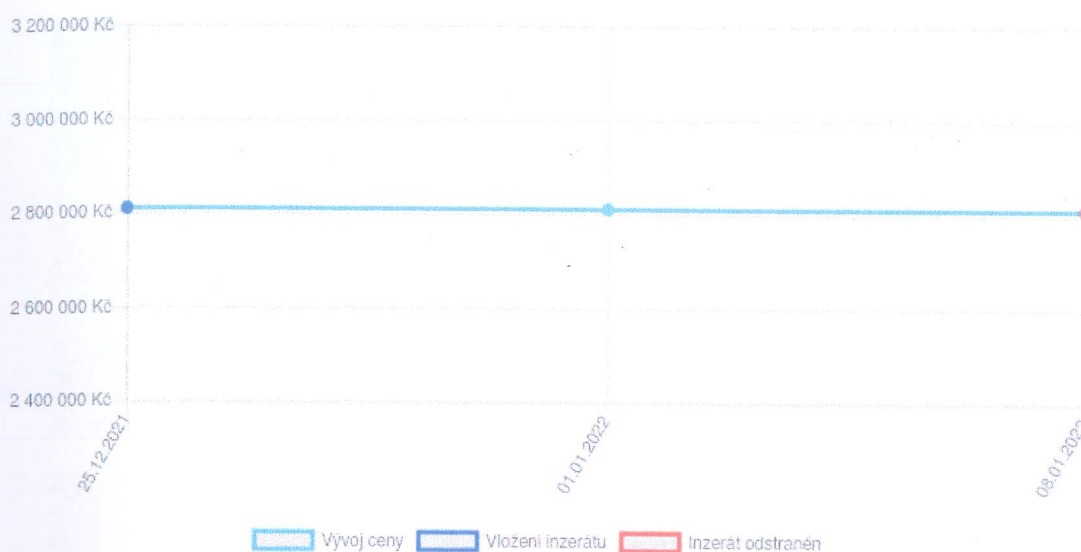


Prodej, Byt, 62 m², Olbrachtova,
Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.810.000 Kč

Adresa: Olbrachtova, Lanškroun, okres
Ústí nad Orlicí

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



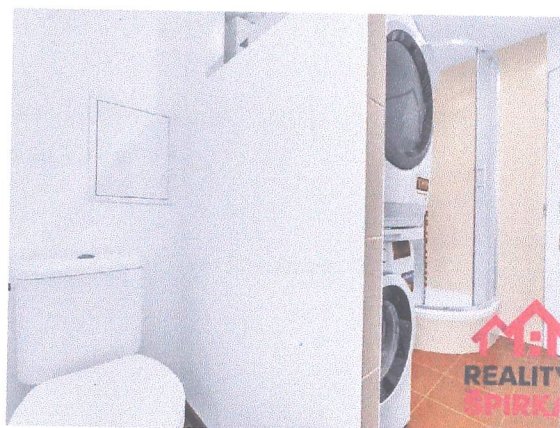
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Olbrachtova, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	2 810 000 Kč	Podlahová plocha	62
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha užitná	62
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	3+kk	Vlastnictví	Osobní

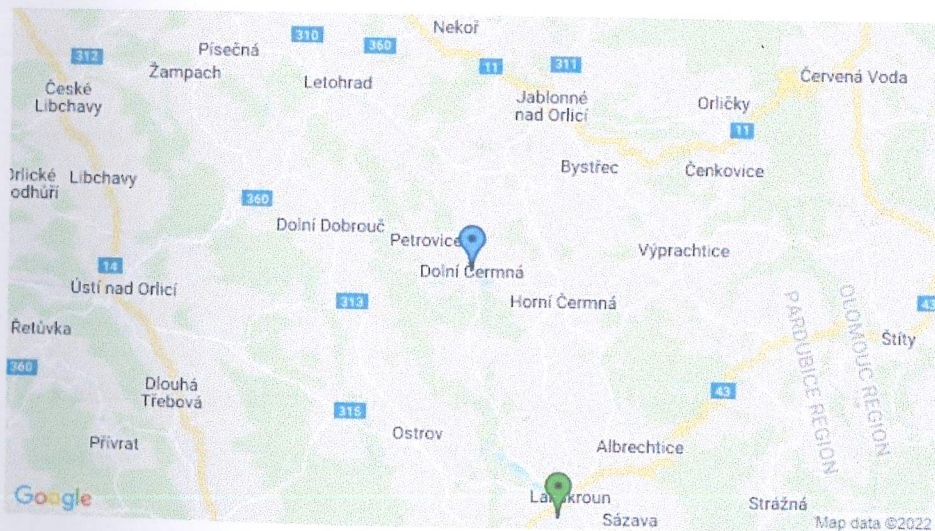
Slovní popis

Nabízíme k prodeji kompletně rekonstruovaný byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk (2+1) o celkové ploše 62 m². Byt se nachází v 1. patře zděného bytového domu v klidné a žádané lokalitě města Lanškroun, ulice Olbrachtova. Dispozice – půdorys v prezentaci: vstupní chodba s kuchyňským koutem, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC. K bytu náleží 2 sklepy a dále dřevěná pergola ve vlastnictví prodávajícího, která je postavena na společně zahradě o výměře 846 m². Kompletní rekonstrukce bytu, která mimo jiného upravila i dispozici z původní 2+1 na 3+kk, proběhla v roce 2013 a to včetně i snížení stropů SDK podhledem s dodatečnou izolací 15 cm. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Výhodou bytu jsou pak opravdu nízké provozní náklady – FO 400,- Kč, elektřina 1000,-Kč, plyn 1.800 Kč. Zdarma zajistíme financování koupě bytu se zvýhodněnou úrokovou sazbou a pojištění nemovitosti. Bližší informace ohledně rekonstrukce a termínu možného předání bytu rádi sdělíme po telefonu či při prohlídce bytu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



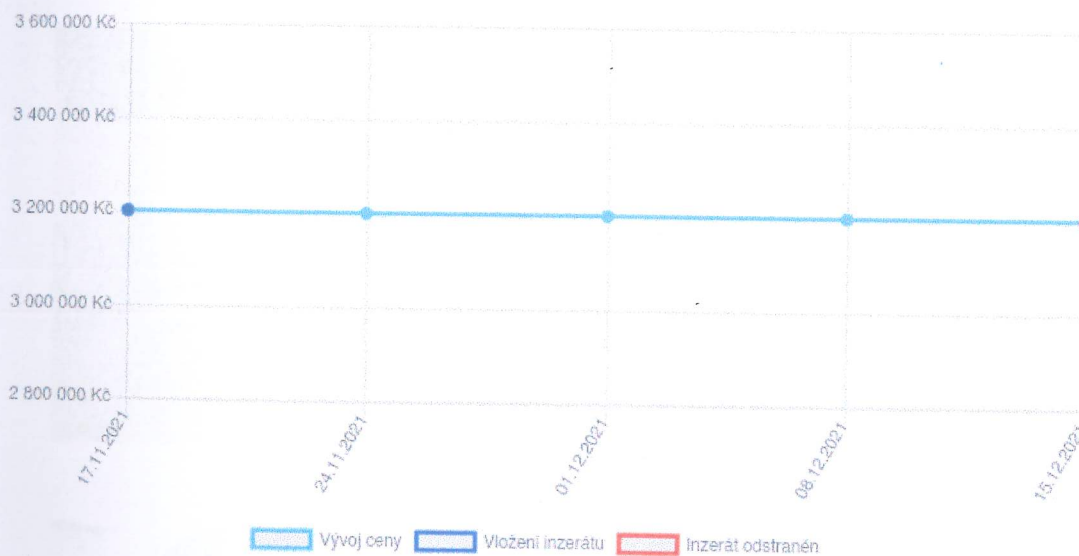
Srovnávaná nemovitost

Byt 76 m², Dobrovského Lanškroun**Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3****1. Identifikace**

**Prodej, Byt, 76 m², Dobrovského,
Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí**

Celková cena: 3.200.000 Kč

**Adresa: Dobrovského, Lanškroun, okres
Ústí nad Orlicí**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)**

Adresa	Dobrovského, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	3 200 000 Kč	Plocha užitná	76
Poznámka k ceně	3 200 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Dispozice	3+1			
-----------	-----	--	--	--

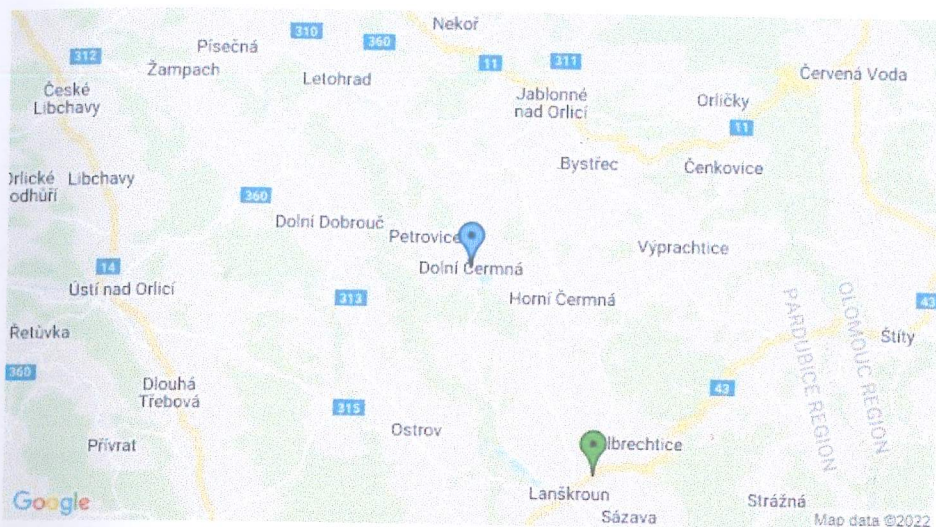
Slovní popis

Velmi hezký byt v osobním vlastnictví po celkové rekonstrukci s dispozicí 3+1 v přízemí zděného domu na ulici Dobrovského v Lanškrouně. Velmi hezký byt v osobním vlastnictví po celkové rekonstrukci s dispozicí 3+1 v přízemí zděného domu na ulici Dobrovského v Lanškrouně. Dispozice: předstíň, koupelna s vanou a umyvadlem, WC, kuchyně s novou kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči, obývací pokoj, dětský pokoj a ložnice. Byt je po celkové zdařilé rekonstrukci z roku 2017, okna jsou plastová, nové dveře, na podlahách je PVC v koupelně dlažba. Jsou zde nové rozvody elektřiny, vody a odpadů a nové omítky. Vytápění a ohřev teplé vody je zajištěno novým plynovým kotlem umístěným v kuchyni. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Celková plocha bytu 76 m². Po prodeji v bytě zůstane kuchyňská linka, plynová varná deska, vestavná trouba, skříňky v obýváku, rozkládací sedací souprava, v ložnici postel a skříň, v pokoji kancelářský stůl, skříň a komoda. Lze využívat oplocenou zahradu za domem. Parkování vozidel je možné na veřejné komunikaci u domu. Náklady na byt 3 000,- Kč/měs. Volný ihned. PENB – G. V případě více zájemců si majitelka vyhrazuje právo zvolit nejvýhodnější nabídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Byt 44 m², Lázeňská Lanškroun

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

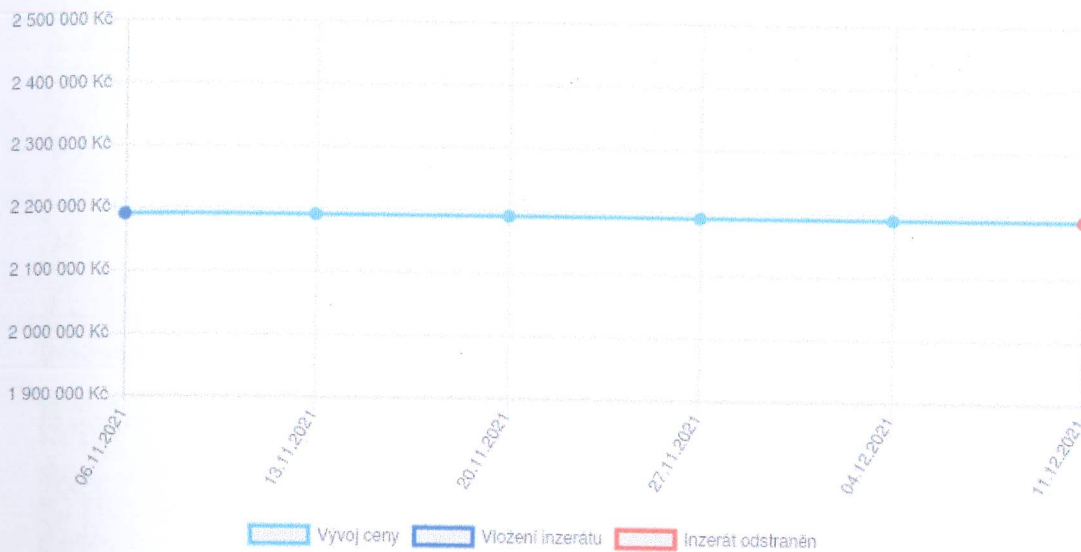


**Prodej, Byt, 44 m², Lázeňská,
Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí**

Celková cena: 2.190.000 Kč

**Adresa: Lázeňská, Lanškroun, okres Ústí
nad Orlicí**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lázeňská, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Dobry
Cena	2 190 000 Kč	Plocha užitná	44
Poznámka k ceně	2 190 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

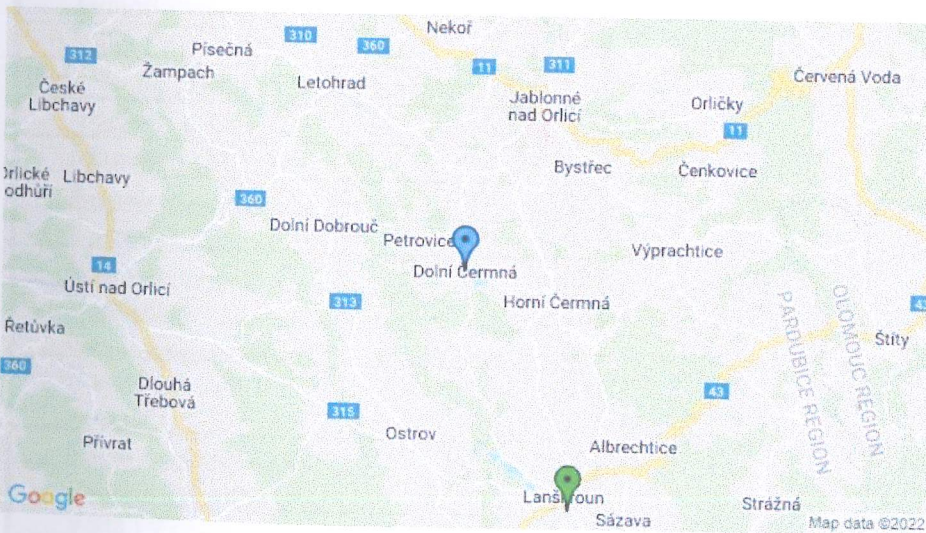
Slovní popis

Nabízíme k prodeji mezonetový byt 2+kk o velikosti 44 m², který se nachází v 3. nadzemním podlaží bytového domu v Lanškrouně. Bytový dům se nachází v klidné části města. Rozdělen je na kuchyň s obývacím pokojem, ložnici a koupelnu s WC. Dále k němu náleží sklepní kóje. Parkování je možné na společném parkovišti. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Doporučuji prohlídku. Zajistíme vše, včetně financování, pojištění a přepisu energií. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 61 m², Palackého Lanškroun	
Výchozí cena (VC):	2 940 000,- Kč
Množství (M):	61,00 m ²
K _{redukce pramene ceny} :	0,95
K _{poloha} :	0,95
K _{velikost bytu} :	1,02
K _{celkový stav} :	1,00
K _{úpravy konstrukce stavby} :	1,00
K _{úpravy na ev. další vlastnosti} :	1,00
K _{úvaha zpracovatele ocenění} :	1,00
Jednotková cena (JC):	44 367,49 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 62 m², Olbrachtova Lanškroun	
Výchozí cena (VC):	2 810 000,- Kč
Množství (M):	62,00 m ²
K _{redukce pramene ceny} :	0,95
K _{poloha} :	0,95
K _{velikost bytu} :	1,02
K _{celkový stav} :	1,20
K _{úpravy konstrukce stavby} :	1,00
K _{úpravy na ev. další vlastnosti} :	1,00
K _{úvaha zpracovatele ocenění} :	1,00
Jednotková cena (JC):	50 066,04 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 76 m², Dobrovského Lanškroun	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	76,00 m ²
K _{redukce pramene ceny} :	0,95
K _{poloha} :	0,95
K _{velikost bytu} :	1,08
K _{celkový stav} :	1,00
K _{úpravy konstrukce stavby} :	1,00
K _{úpravy na ev. další vlastnosti} :	1,00
K _{úvaha zpracovatele ocenění} :	1,00
Jednotková cena (JC):	41 040,- Kč
Váha (V):	1,0
Byt 44 m², Lázeňská Lanškroun	
Výchozí cena (VC):	2 190 000,- Kč
Množství (M):	44,00 m ²
K _{redukce pramene ceny} :	0,95
K _{poloha} :	0,95
K _{velikost bytu} :	0,95

K _{celkový stav} :	1,00
K _{úpravy konstrukce stavby} :	1,00
K _{úpravy na ev. další vlastnosti} :	1,00
K _{úvaha zpracovatele ocenění} :	1,00
Jednotková cena (JC):	42 673,89 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{redukce pramene ceny}} \times K_{\text{poloha}} \times K_{\text{velikost bytu}} \times K_{\text{celkový stav}} \times K_{\text{úpravy konstrukce stavby}} \times K_{\text{úpravy na ev. další vlastnosti}} \times K_{\text{úvaha zpracovatele ocenění}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	41 040,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	44 536,86 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	50 066,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	44 536,86 Kč	
Jednotkové množství:	×	56,50 m ²
Porovnávací hodnota:	=	2 516 332,59 Kč

Výsledná porovnávací hodnota – byt č. 224/8: 2 516 330,- Kč

C. Rekapitulace ceny zjištěné

<p>Cena zjištěná bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, zjištěná podle cenového předpisu</p>	<p>979 740,- Kč</p>
---	----------------------------

**cena zjištěná podle odborného odhadu odhadce
979 740,- Kč**

Cena slovy: devětsetsedmdesátdevěttisícšedsmsetčtyřicet Kč

Rozpočet ceny zjištěné na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Městys Dolní Čermná	1 / 1	979 740,- Kč

Zjištěná cena věci nemovité, tj. bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, ke dni 9.3.2022 je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a činí.....**979 740,00 Kč.**

D. Rekapitulace ceny obvyklé

Zdůvodnění stanovení obvyklé ceny:

Pro ocenění věcí nemovitých byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která zpravidla nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt, jehož nejlepší a nejvyšší využití je využití k rezidenčnímu bydlení, byly jako vzorky k porovnání použity vzorky bytů v okolním regionu oceňovaného objektu, a z důvodu nedostatečného počtu srovnatelných vzorků z realizovaných prodejů, byly pro porovnání použity vzorky z realitní inzerce s použitím příslušných koeficientů zohledňujících rozdíly mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky.

Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době převis poptávky nad nabídkou, s malým objemem obchodovaných bytů obdobného charakteru. Výhodou oceňovaného bytu je jeho poloha v centru městyse Dolní Čermná a přímý přístup a příjezd k objektu z veřejné komunikace. Naopak nevýhodou je, že v domě není výtah.

Po právní stránce není dům č.p. 224 zatížen právními povinnostmi vyplývajícími ze zástavního práva. Na objektu neváznou žádná věcná práva jako jsou věcná břemena či jiná zatížení, která by ovlivňovala hodnotu domu. Hodnota bytu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu, místě a čase navrhuje znalec vyjádřit hodnotu oceňovaného objektu níže uvedenou obvyklou cenou.

Cena bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, zjištěná porovnávacím způsobem	2 516 330,- Kč
Cena obvyklá bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu č.p. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, po zaokr.	2 520 000,- Kč

cena obvyklá podle odborného odhadu odhadce
2 520 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionypětsetdvacet tisíc Kč

Rozpočet ceny obvyklé na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Městys Dolní Čermná	1 / 1	2 520 000,- Kč

Cena obvyklá věcí nemovitých, tj. bytu č. 224/8 v bytovém domě č.p. 224, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na společných částech domu čp. 224, zapsaném na LV č. 819 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, a spoluvlastnického podílu ve výši 979/10000 na pozemku parc.č. st. 329/1, zapsaném na LV č. 818 v katastrálním území a obci Dolní Čermná, **je odhadnuta** na základě provedeného místního šetření a analýzy trhu ve výši..... **2 520 000,00 Kč.**

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

ing. Pavel Zářecký

U Daliborky 1287

564 01 Žamberk

IČ: 46491945, DIČ: CZ490417035

Tel.: 603 815 046

V Žamberku dne 6.4.2022

Ing. Pavel Zářecký

U Daliborky 1287

564 01 Žamberk

603815046

Živnostenské oprávnění

Odborný posudek o ceně obvyklé jsem vyhotovil na základě Koncesní listiny pro předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovité, vydané Okresním živnostenským úřadem Okresního úřadu v Ústí nad Orlicí. č.j. ŽÚ/1940/2001/262.2-R ze dne 11.7.2001.