

## Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 871-160/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>BJ Třebíč, ul. Spojenců, č.j. 876/5</b>
Adresa nemovitosti	Spojenců 876, Třebíč - Borovina, 674 01
Katastrální údaje:	Obec: Třebíč [590266], Část obce: Borovina [169854], Katastrální území: Třebíč [769738], Číslo LV: 15437, Číslo LV: 17732, Číslo LV: 15505, LV č. 17733, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky:	p. č. st. 6298
Vlastník BJ:	Lukáš Svoboda, Spojenců 876, Borovina, 67401 Třebíč, spoluvlastnický podíl: 1/1
Vlastník pozemků:	Lukáš Svoboda, Spojenců 876, Borovina, 67401 Třebíč, spoluvlastnický podíl: 47/1936, 1/38, 1/1

### OBJEDNATEL

	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b>	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419 DIČ: CZ29135419

### ZHOTOVITEL

	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735 038 308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**1 980 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.6.2020

Datum zpracování : 14.8.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 19 stran

V Pardubicích dne 14.8.2020

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>BJ Třebíč, ul. Spojenců, č.j. 876/5</b>
Adresa nemovitosti	Spojenců 876, Třebíč - Borovina, 674 01
Katastrální údaje:	Obec: Třebíč [590266], Část obce: Borovina [169854], Katastrální území: Třebíč [769738], Číslo LV: 15437, Číslo LV: 17732, Číslo LV: 15505, LV č. 17733, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky:	p. č. st. 6298, p.č. 553/15, p.č. 553/46

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.06.2020 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, pana Lukáše Svobody, který umožnil prohlídku BJ a znalci k předmětu ocenění sdělil další informace.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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 prodejkách 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

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

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 teda 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 věcí mezi 10% až 20% 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. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **BJ Třebíč, ul. Spojenců, č.j. 876/5**  
Adresa nemovitosti: Spojenců 876, Třebíč - Borovina, 674 01  
Katastrální údaje: Obec: Třebíč [590266], Část obce: Borovina [169854], Katastrální území: Třebíč [769738], Číslo LV: 15437, Číslo LV: 17732, Číslo LV: 15505, LV č. 17733, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč  
Pozemky: p. č. st. 6298  
Vlastník BJ: Lukáš Svoboda, Spojenců 876, Borovina, 67401 Třebíč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Lukáš Svoboda, Spojenců 876, Borovina, 67401 Třebíč, spoluvlastnický podíl: 47/1936, 1/38, 1/1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Třebíč je město s rozšířenou působností, nachází se na západě Moravy v jihovýchodní části Kraje Vysočina a je po Jihlavě jeho druhým největším městem. Leží na řece Jihlavě, 30 km jihovýchodně od krajského města Jihlavy a 56 km západně od Brna. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti BD - MŠ, ZŠ, pošta, obchody, supermarkety, zastávky MHD, restaurace, bankomaty, nemocnice, lékárna.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaný byt č. 876/5 je situován v 1.NP v bytovém domě č. p. 876, 1039, stojící na p. č. st. 6298, katastrální území: Třebíč [769738], číslo LV: 17732. K bytu náleží podíl o velikosti 47/1936 na společných částech domu č.p. 876, 1039 a na parcele č. st. 6298, LV: 15437, spoluvlastnický podíl ve výši 1/38 na p.č. 553/15, LV č. 15505 a podíl 1/1 na pozemku p.č. 553/46 /parkovací stání), LV č. 17733. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, koupelny s WC, k užívání bytu náleží sklep/kóje o ploše cca 3m<sup>2</sup> v suterénu domu. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy svislých konstrukcí BD jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V bytovém domě je výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový kout, umyvadlo, WC mísa, kuchyňská linka do L, dřez, digestoř, trouba, ele. varná deska, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou a plovoucí podlahou. Stáří a stavební stav: Bytový dům odhadem z poloviny 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let, bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je udržovaná, po částečné rekonstrukci interiéru - podlahy, kuchyňská linka, koupelna.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	876/5	
Podlaží	1	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	44,00	m <sup>2</sup>

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Balkon	0,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>
Sklep	0,00	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	44,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	47/1936	
Podíl na společných částech pozemku	47/1936	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Bytový dům (BJ) se nachází v ulici Spojenců, v části města Borovina, v docházkové vzdálenosti základní občanská vybavenost - školka, škola, sportoviště, obchody, úřady.				
Počet obyvatel	35451				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM**

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY**

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
553/15	Svoboda Lukáš a další spoluvlastníci	Svoboda Lukáš, Spojenců 876, Borovina, 67401 Třebíč, podíl: 1/38 - není předmětem ocenění

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ.

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Svoboda Lukáš, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svoboda Lukáš, Zahájení exekuce - Svoboda Lukáš

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné





# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	3,00 m <sup>2</sup>	0,50	1,50 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>		<b>3,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1,50 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha BJ	44,00 m <sup>2</sup>	1,00	44,00 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>44,00 m<sup>2</sup></b>		<b>44,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>		<b>Cca 47 m<sup>2</sup></b>		<b>45 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, izolace
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím, pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ano
Vnitřní obklady	koupelna
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, varná deska, trouba, digestoř, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	44
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 540 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 001 000</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 52,00 0,00 2+1 2 190 000 42 115 0,95 40 009

2+1 v OV, který se nachází v 1. patře panelového domu v klidné lokalitě, na ulici Spojenců v Třebíči. Byt je orientován na jih a sever, má dlouhou chodbu, šatnu a zasklenou lodžii, jeho součástí je též sklepní kóje v přízemí budovy. Jádru bytu je umakartové, částečně upraveno (koupelna se sprchovým koutem je obložena).



**Hodnocení:**Lodžie, nemá parkovací stání.

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 65,00 0,00 3+1 2 825 000 43 461 0,90 39 114

3+1 v OV s krásným výhledem na rybník a les, která se nachází v 6. patře domu na Okružní ulici v Třebíči. Byt je slunný, orientovaný jižním a západním směrem, jeho součástí je lodžie s venkovní markýzou a sklepní kóje, v suterénu budovy je též společná sušárna a kolárna. Dveře v bytě jsou nové, podlahy pokrývá lino a koberec, jádro je původní - upravené. Dům je kompletně zrevitalizovaný, včetně nového výtahu, okolí domu je velmi pěkně upravené. Nemáme ještě k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy, proto uvádíme třídu "G". Parkovat lze bezproblémově na dvou parkovištích (před i za domem). Jedná se o klidnou lokalitu s dostupnou občanskou vybaveností. K dispozici je zastávka MHD (hned u domu), obchod, pošta, knihovna, zdravotnické zařízení, rehabilitace, školka a dětské hřiště. Možnost turistiky - krásná příroda, les.



**Hodnocení:**3+1, balkon, nemá parkovací stání.

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	45,00	0,00	2+1	2 500 000	55 555	0,90	49 999
<p>2+1 s lodžii v Třebíči (ul. Modřínova). Byt se nachází ve 4. patře/4 panelového domu bez výtahu. Byt prošel velice zdařilou rekonstrukcí (poctivě zděné jádro - ytong). Kupní cena zahrnuje i vybavení bytu: kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči (digestoř, trouba se sporákem, lednice s mrazákem, pračka, mikrovlnná trouba), z nábytku: jídelní stůl a 4 židle, vestavná skříňová stěna v pokoji, obývací stěna, konferenční stolek, sedačka. Topení je ústřední dálkové, vaření na plynu. K bytu náleží sklep.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Po rekonstrukci, blíže k centru, BJ vybavena, nemá parkovací stání.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	39 114 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 760 100 Kč
Průměrná jednotková cena	43 040 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 936 833 Kč
Maximální jednotková cena	49 999 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	2 250 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>43 040 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 936 800 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 876/5 vč. spoluvlastnického podílu 47/1936 na společných částech domu a p.č. st. 6298, LV č. 15437, LV č. 17732, spoluvlastnického podílu ve výši 1/38 na p.č. 553/15, LV č.15505 a podílu 1/1 na pozemku p.č. 553/46, LV č.17733, vše k.ú. Třebíč, obec: Třebíč byla odhadnuta ve výši **1.980.000,- Kč**. Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

#### **Silné stránky nemovitosti**

- + bytový dům po revitalizaci
- + bytová jednotka po částečné rekonstrukci
- + parkovací místo
- + podíl na dalším pozemku

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- 2+1
- nemá lodžii/balkon

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 001 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 936 800 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 980 000 Kč</b>

Slovy : miliondevětsetosmdesát Kč

V Pardubicích dne: 14.8.2020

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

### **5. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 871-160/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

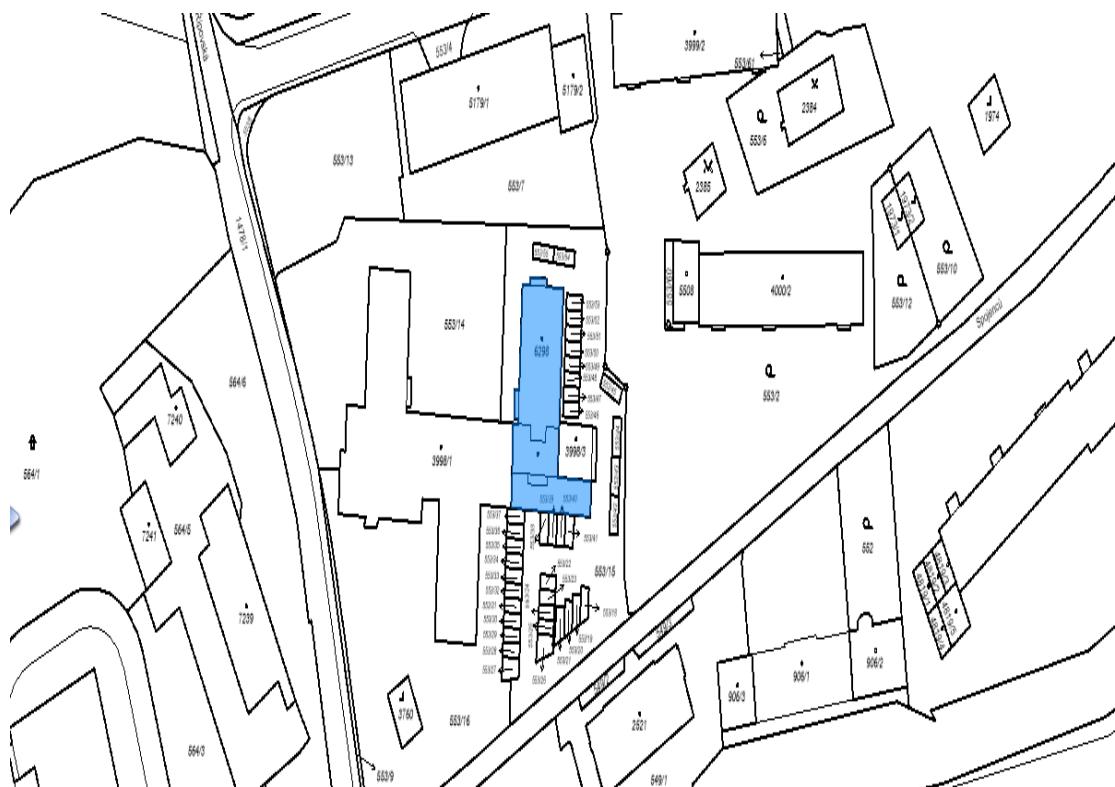
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 17732, 17733, 15505, 15437	14

### Osvědčení:

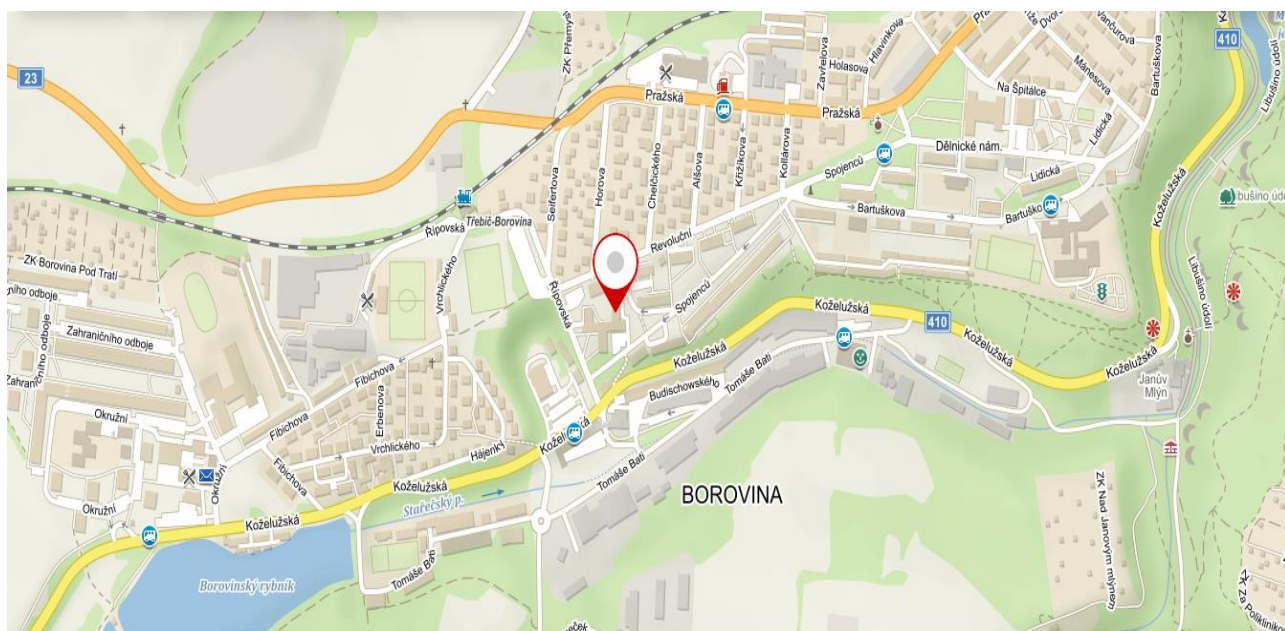
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

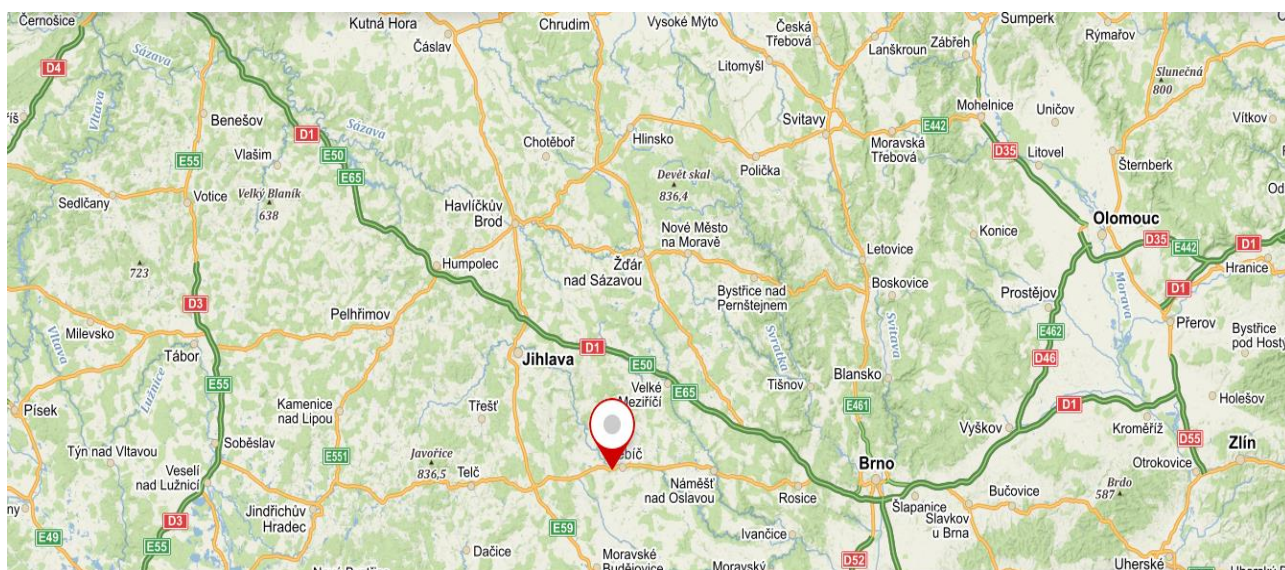
## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI



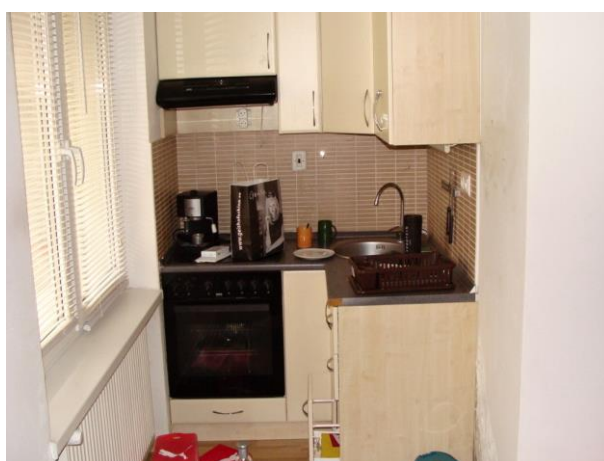
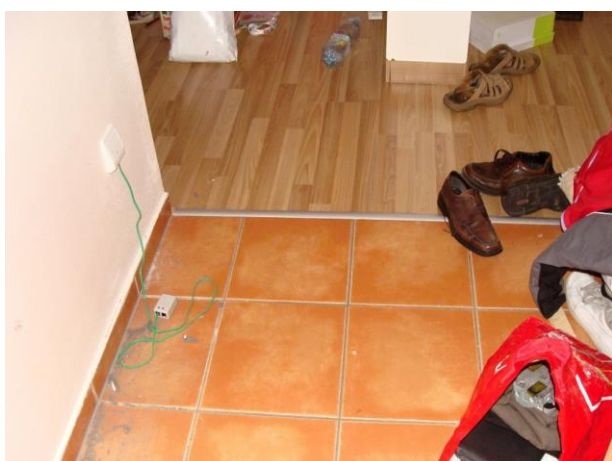
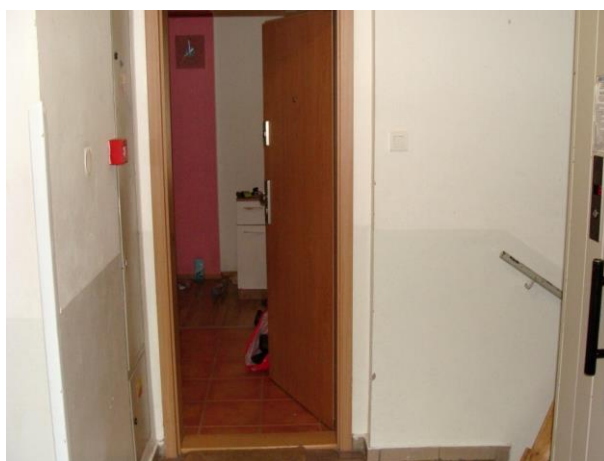
## MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz



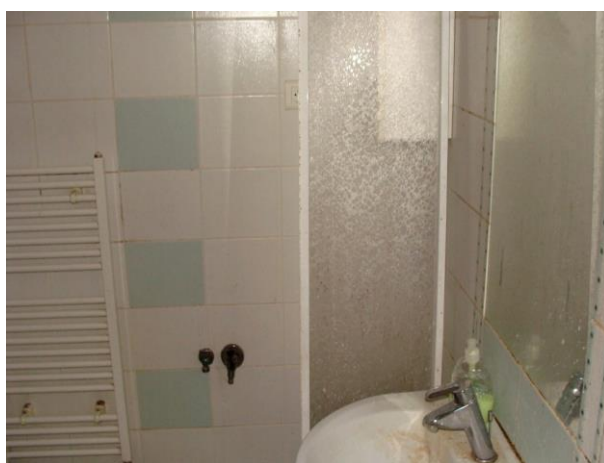
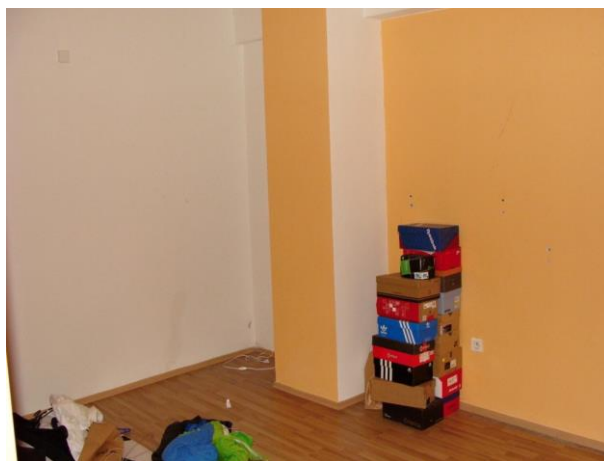
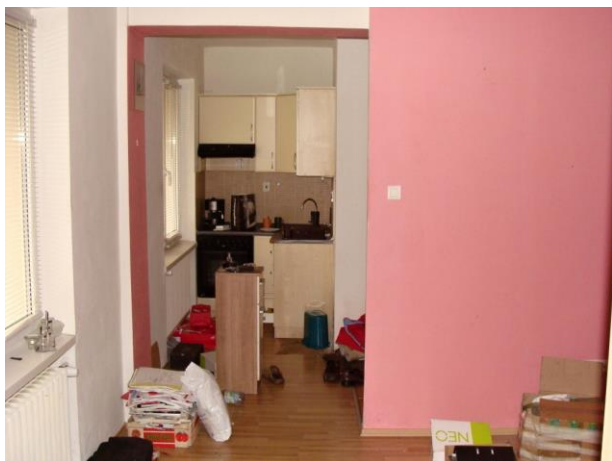
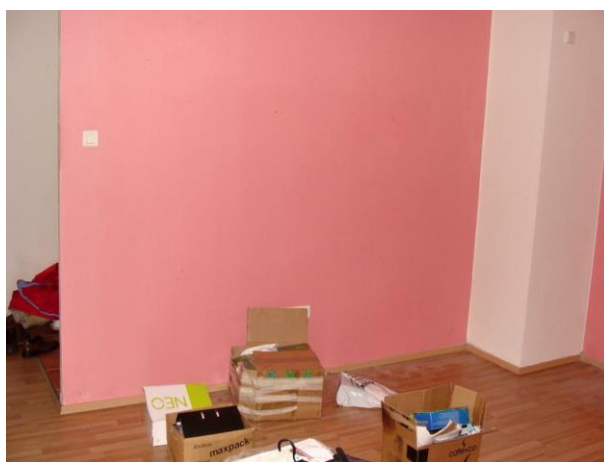
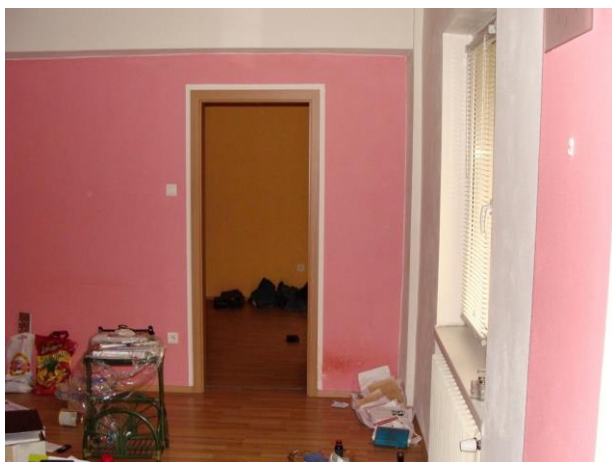
## FOTODOKUMENTACE



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

