

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1040-65/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. **1378/3** zapsaná na listu vlastnictví č. 3591, vymezená v budově Předměstí, č.p. 1378, zapsané na LV č. 2808, stojící na parcele č. 2052/4, zapsané na LV č. 2808. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270** na společných částech bytového domu č.p. 1378, zapsaného na LV č. 2808 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270** na parcele č. 2052/4 o výměře 274 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, na parcele č. 2052/2 o výměře 274 m², parcele č. 2052/3 o výměře 231 m², parcele č. 2052/5 o výměře 100 m², parcele č. 2052/6 o výměře 89 m², vedené jako orná půda, vše zapsané na LV č. 2808. To vše v k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

Zadavatel:	EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA

2 300 000 Kč

Počet stran: 23 včetně příloh

Vyhotovení číslo: 1/2

Podle stavu ke dni: 25.03.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 28.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytová jednotka č. 1378/3** zapsaná na listu vlastnictví č. 3591, vymezená v budově Předměstí, č.p. 1378, zapsané na LV č. 2808, stojící na parcele č. 2052/4, zapsané na LV č. 2808. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270** na společných částech bytového domu č.p. 1378, zapsaného na LV č. 2808 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270** na parcele č. 2052/4 o výměře 274 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, na parcele č. 2052/2 o výměře 274 m², parcele č. 2052/3 o výměře 231 m², parcele č. 2052/5 o výměře 100 m², parcele č. 2052/6 o výměře 89 m², vedené jako orná půda, vše zapsané na LV č. 2808. To vše v k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k veřejné dražbě.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.03.2021 za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady-statni-organizace-a-urady>

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Moravská Třebová, k.ú. Moravská Třebová
Adresa nemovité věci: Pod Hamry 1378, 571 01 Moravská Třebová

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: SJM Navrátil Zdeněk a Navrátilová Ludmila, Pod Hamry 1378/2, 571 01 Moravská Třebová, LV: 3591, podíl 1 / 1

Název předmětu ocenění: Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, č.j. 1378/3
Adresa předmětu ocenění: Pod Hamry 1378/2 Předměstí, Moravská Třebová, 57101
LV: 3591, 2808
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Moravská Třebová
Katastrální území: Moravská Třebová
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytu, bylo vycházeno pro určení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Moravská Třebová je město ležící v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy, na severozápadní Moravě. Žije zde přibližně 9 948 obyvatel. V obci : MÚ, pošta, ZŠ, MŠ, lékařská péče, sportovní areál, supermarkety a další obchody, restaurace, cukrárny, kavárny, penziony, čerpací stanice, kulturní zařízení. Městem prochází silniční komunikace I/35 z Olomouce do Hradce Králové, město je napojeno na rychlostní železniční uzel v České Třebové (cca 20 km), nejbližší dálniční (D1) i letecké spojení je v Brně (osobní letecká doprava cca 60 km), ve Starém Městě (5 km) je letiště pro sportovní letadla

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků:
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2052/1 Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101
Moravská Třebová

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt je situován v bytovém domě č.p. 1378 v 1. nadzemním podlaží. Bytový dům je postaven na pozemku p.č. 2052/4, k.ú. Moravská Třebová [698806], část obce:Předměstí [411191]. Dispoziční řešení: Oceňovaný byt o velikosti 3+1 a sestává se z předsíně, doprava koupelny, dále vpravo WC, dále vpravo kuchyně, za kuchyní pokoj, rovněž z předsíně obývací pokoj, vlevo potom ložnice, k dispozici lodžie přístupná z bytu (obývacího pokoje) a sklepní prostor. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, schodiště je betonové s úpravou teraco, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy nezateplené s břizolitovou omítkou. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, kanalizace, vody, plynu, topení včetně přípravy teplé vody je etážové, zdrojem je nástěnný plynový kotel umístěný v bytě. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vana, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, plyn.

sporák, vodoměr, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, plyn. kotel, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC. Stáří a stavební stav: Stáří domu ke dni ocenění je cca 40 let. Bytový dům prošel částečnou revitalizací. Stavební stav domu odpovídá jeho stáří a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Oceňovaný byt je udržovaný, po částečné rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Navrátil Zdeněk, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. BJ užívají vlastníci a jejich rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č. 1378/3 vč. podílu na pozemcích a společných prostorách

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Byt č. 1378/3

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Byt č. 1378/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1378/3
Adresa předmětu ocenění: Pod Hamry 1378
571 01 Moravská Třebová
LV: 3591
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Moravská Třebová
Katastrální území: Moravská Třebová
Počet obyvatel: 9 948
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **663,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 479,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě	V	1,02

Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Byt č. 1378/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka č. 1378/3:	66,5 * 1,00 =	66,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		66,50 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²):	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²)	=	17 229,42
Plná cena: 66,50 m ² * 17 229,42 Kč/m ²	=	1 145 756,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,600
=	687 453,86 Kč
*	1,071
=	736 263,08 Kč

Byt č. 1378/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **736 263,08 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Podíl na pozemcích

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,020**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	479,-	1,071		513,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2052/4	274	513,01	140 564,74
Stavební pozemek - celkem			274		140 564,74

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2052/2	53756	225	1,43	80,00	2,57	578,25
orná půda	2052/2	51110	49	12,37	80,00	22,27	1 091,23
orná půda	2052/3	51110	151	12,37	80,00	22,27	3 362,77
orná půda	2052/3	53756	80	1,43	80,00	2,57	205,60
orná půda	2052/5	51110	100	12,37	80,00	22,27	2 227,00
orná půda	2052/6	51110	89	12,37	80,00	22,27	1 982,03

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 694 m² **9 446,88**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 150 011,62 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Podíl na pozemcích = 150 011,62 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 150 011,62 Kč

Byt č. 1378/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 736 263,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 150 011,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6650/53270

Hodnota spoluvlastnického podílu: 150 011,62 Kč * 6650/53270 + 18 726,73

Byt č. 1378/3 - zjištěná cena = 754 989,8 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ 1378/3

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky orientačně

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
plocha BJ	Obytné prostory	66,50 m ²	1,00	66,50 m ²
Celková podlahová plocha		66,50 m²		66,50 m²

Jednotková cena	19 278 Kč/m ²
Podlahová plocha	66,50 m ²
Reprodukční cena	1 281 987 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	69 227	69 227	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	233 322	233 322	18,44
3. Stropy	8,40	107 687	107 687	8,51
4. Krov, střecha	4,90	62 817	62 817	4,96
5. Krytiny střech	2,30	29 486	29 486	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	8 974	8 974	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	73 073	73 073	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	37 178	37 178	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	16 666	16 666	1,32
10. Schody	2,90	37 178	37 178	2,94
11. Dveře	3,30	42 306	42 306	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	67 945	67 945	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	38 460	38 460	3,04
15. Vytápění	4,80	61 535	61 535	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	65 381	65 381	5,17
17. Bleskosvod	0,40	5 128	5 128	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	41 024	41 024	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	39 742	39 742	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 128	5 128	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	28 204	28 204	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	24 358	24 358	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	49 997	49 997	3,95
24. Výtahy	1,30	16 666	0	0,00
25. Ostatní	5,70	73 073	73 073	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	47 434	47 434	3,75

Upravená reprodukční cena	1 265 321 Kč
Podlahová plocha	66,50 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	19 027 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	66,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	19 027
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 265 296
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	759 178

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt č. 1378/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	66,50 m ²
Zastavěná plocha:	66,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu			
Lokalita:	Jiráskova, Moravská Třebová, okres Svitavy			
Popis:	3+1 a podlahové ploše 66 m ² v Moravské Třebové, na ulici Jiráskova. Byt se nachází ve 4. NP panelového domu s výtahem. Součástí bytu je sklepní kóje v suterénu domu, kde najdeme i kočárkárnu. Orientace bytu je na jihozápad. Prostorná lodžie je orientována na stejnou stranu a je na ni vstup z obývacího pokoje.			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	BJ v panelovém BD, výtah, srovnatelný stav a výměra.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.03.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 300 000	66,00	34 848	1,00	34 848



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej bytu			
Lokalita:	Nerudova, Moravská Třebová, okres Svitavy			
Popis:	BJ v Moravské Třebové, v žádané lokalitě v bytovém domě o 6 bytech. Tento byt nabízí budoucím majitelům velmi příjemné bydlení. Byt se nachází ve 3 nadzemních podlaží o rozloze 70 m ² , dispozičně 3+1, s prostorným sklepem.			
Užitná plocha:	70,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: O něco větší výměra, slušný stav, 3.NP.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.03.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	70,00	35 714	1,00	35 714

Název: Prodej bytu**Lokalita:** Jevíčská, Moravská Třebová, okres Svitavy

Popis: 3+kk v Moravské Třebové, který může být vaší domovem. Byt je ve druhém nadzemním podlaží dvoupodlažního cihlového domu s užitnou plochou 62 m² a balkonem (2 m²). K bytu patří dva sklepy (13 m² a 3 m²) a je možnost využití společných prostor domu (prádelna, sušárna, kolárna). Byt má plastová okna, vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Před domem je možnost parkování a nedaleko je i škola a školka. Ve městě je kompletní občanská vybavenost.

Užitná plocha: 62,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: 3+kk, 2.NP. Srovnatelný stav a výměry.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 095 000	62,00	33 790	1,00	33 790

Minimální jednotková porovnávací cena	33 790 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 784 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 714 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	34 784 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	cca 66,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 313 136 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č. 1378/3 vč. podílů 754 989,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 754 989,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 754 990,- Kč

slovy: Osmsetosmdesátšesttisícdvěšedesmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

754 990 Kč

slovy: Sedmsetpadesátčtyřitisícděvětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ 1378/3 759 177,60 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt č. 1378/3 2 313 136,- Kč

Porovnávací hodnota 2 313 136 Kč

Věcná hodnota 759 178 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + BJ v menším BD
- + udržovaná BJ s vlastním et. topením

Slabé stránky

- 1. NP

Obvyklá cena

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu

ocenění.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 1378/3 zapsané na listu vlastnictví č. 3591, vymezené v budově Předměstí, č.p. 1378, zapsané na LV č. 2808, stojící na parcele č. 2052/4, zapsané na LV č. 2808 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270 na společných částech bytového domu č.p. 1378, zapsaného na LV č. 2808 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6650/53270 na parcele č. 2052/4 o výměře 274 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, na parcele č. 2052/2 o výměře 274 m², parcele č. 2052/3 o výměře 231 m², parcele č. 2052/5 o výměře 100 m², parcele č. 2052/6 o výměře 89 m², vedené jako orná půda, vše zapsané na LV č. 2808. To vše v k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, obce	1
Fotodokumentace	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

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 číslem 1040-65/2021 evidence posudků.

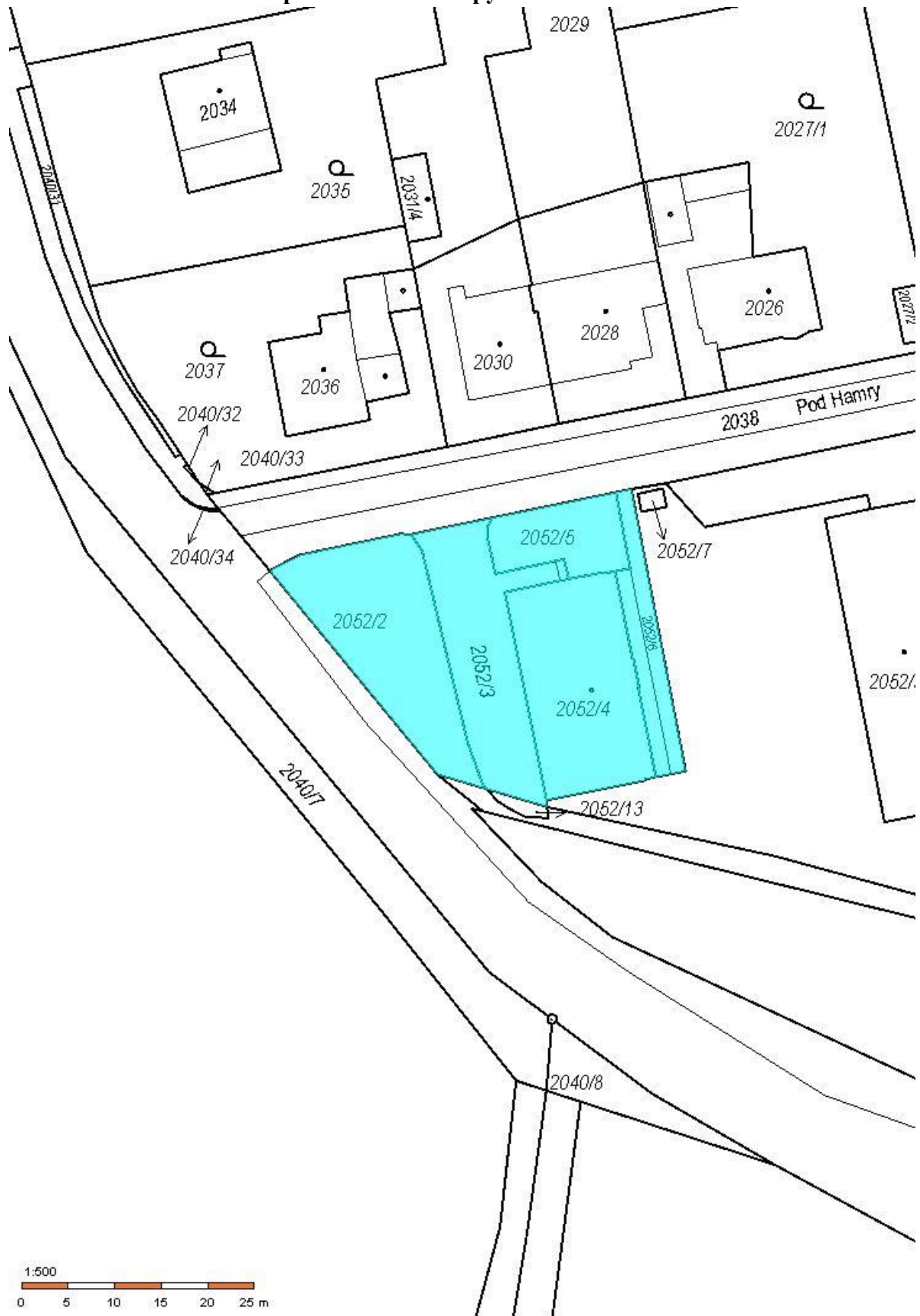
V Pardubicích 28.4.2021

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

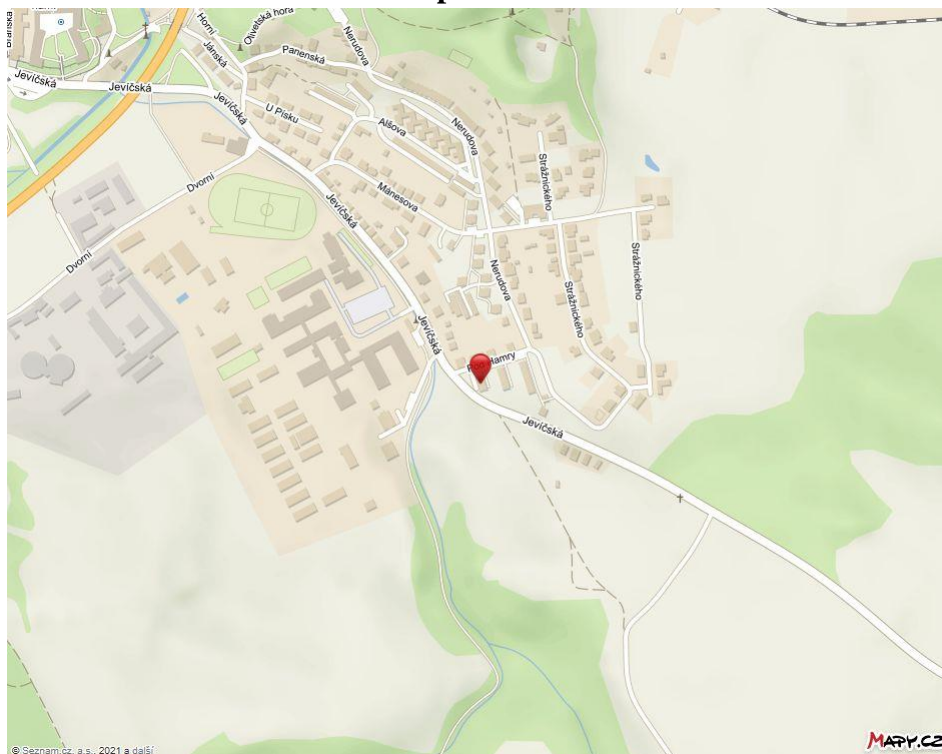
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

Přílohy:

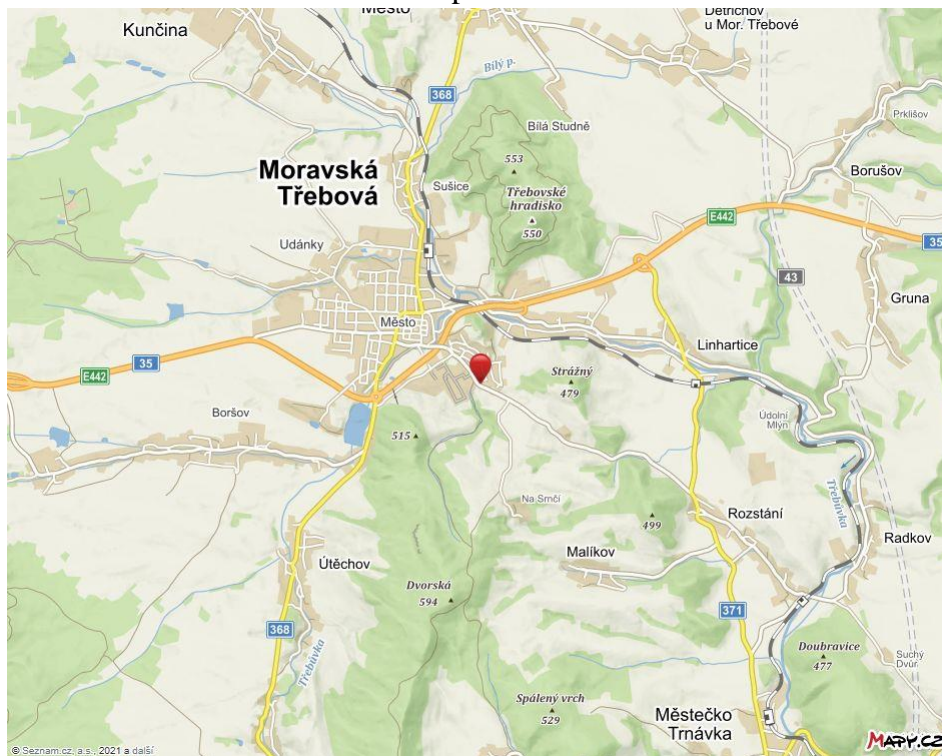
Kopie katastrální mapy ze dne 28.4.2021



Mapa oblasti



Mapa obce



Fotodokumentace





