

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1146-171/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O zjištěné ceně a tržní hodnotě pozemku p.č. st. 54, součástí je stavba Opočíněk čp. 47, bydlení, a pozemku p.č. 437/7, to vše v k.ú. Opočíněk obce Pardubice.

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

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

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 500 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 24 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 12.10.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 1.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů pro dražbu.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2021 za přítomnosti paní J. Žažové a pana D. Žaža.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce budou vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele 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> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Opočíněk
Adresa nemovité věci: Opočíněk 47, 530 02 Pardubice

Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 368 k.ú. Opočíněk ze dne 1.11.2021.

Místopis

Pardubice jsou krajské město s veškerou občanskou vybaveností.

Opočíněk je samostatná místní část, která je od centra sídelní části vzdálena cca 15 km. Občanská vybavenost v místní části je prakticky nulová (restaurace, hřiště). V místě je veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihozápadním okraji místní části, v zástavbě rodinných domů soustředěné podél místní účelové komunikace.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

617/1 Statutární město Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech s dodatečnou hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břizolitová, vnitřní obklady chybí, schody dřevěné, dveře plné, okna dřevěná EURO, podlahy obytných místností betonové s textilním povrchem a s PVC, podlahy ostatních místností z PVC, vytápění ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva a plynový kotel, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV plynovým kotlem, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka, plynový sporák a digestoř, hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC.

Dům byl dokončen v roce 1956. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce podlah, ZTI a elektroinstalace, vyměněna okna, vchodové i interiérové dveře, nová kuchyňská linka, zhotoveny SDK pohledy. Stavebně-technický stav domu je dobrý.
Příslušenství tvoří dvě zděné kolny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, soudcovské a z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce vč. exekučního příkazu k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 368 pro k.ú. Opočíněk.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Kolna
3. Dílna
4. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Opočíněk 47 530 02 Pardubice
LV:	368
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Opočíněk
Počet obyvatel:	91 727
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 378,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,028}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,890}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu: Pardubice
 Stáří stavby: 65 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 262,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: $11,74*9,10+2,05*4,85+3,00*2,02 = 122,84 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	122,84 m ²	2,49 m

Obestavěný prostor

1.NP: $11,74*9,10*(0,10+2,49+0,30)+2,05*4,85*2,44 = 353,49 \text{ m}^3$
 $+3,00*2,02*(2,70+1,36/2)$

zastřešení: $11,74*9,10*(0,50+3,90/2) = 261,74 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: $= \underline{\underline{615,23 \text{ m}^3}}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 122,84 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 122,84 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,675 = \mathbf{0,729}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$
 Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,262,- \text{ Kč/m}^3 * 0,729 = 2\,378,- \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 615,23 \text{ m}^3 * 2\,378,- \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,890 = 1\,302\,085,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 302 085,08 Kč

2. Kolna

Jedná se o samostatně stojící kolnu postavenou za rodinný domem.
 Základové pasy, obvodové konstrukce zděné tl. 30 cm, stropy rovné, krov plochý, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, jsou provedeny vnitřní i vnější omítky, dveře dřevěné prosklené, okna dřevěná, podlaha betonová, elektroinstalace 230/400 V.
 Kolna pochází ze 70-tých let minulého století a je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP vč. zastřešení	$5,00 * 5,25 * 2,74 = 71,93$
Obestavěný prostor - celkem:		71,93 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 141,88
Plná cena: 71,93 m ³ * 3 141,88 Kč/m ³	=	225 995,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 80 = 57,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,5 % / 100)

* 0,425

Nákladová cena stavby CS_N

= **96 048,06 Kč**

Koeficient pp

* 0,890

Cena stavby CS

= **85 482,77 Kč**

Kolna - zjištěná cena

= **85 482,77 Kč**

3. Dílna

Jedná se o samostatně stojící kolnu využívanou jako domácí dílna.

Základové pasy, obvodové konstrukce zděné tl. 30 cm, stropy rovné, krov sedlový, krytina z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, jsou provedeny vnitřní i vnější omítky, dveře dřevěné, okna dřevěná, vrata dřevěná dvoukřídlá, podlaha betonová, elektroinstalace 230/400 V.

Kolna pochází z roku 1956, je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP vč. zastřešení	7,52*5,01*(0,10+2,88+1,27/2) =
		136,20
Obestavěný prostor - celkem:		136,20 m³

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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					101,62
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0162

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0162
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 192,77
Plná cena: 136,20 m ³ * 3 192,77 Kč/m ³	=	434 855,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 80 = 81,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	81 317,94 Kč
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	72 372,97 Kč

Dílna - zjištěná cena = **72 372,97 Kč**

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,890**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,890 = \mathbf{0,890}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	1 378,-	0,890		1 226,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 54	407	1 226,42	499 152,94
§ 4 odst. 1	zahrada	437/7	305	1 226,42	374 058,10
Stavební pozemky - celkem				712	873 211,04

Pozemky - zjištěná cena celkem = **873 211,04 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	5,12 m ²	1,00	5,12 m ²
WC	0,77 m ²	1,00	0,77 m ²
spíž	1,02 m ²	1,00	1,02 m ²

chodba	7,84 m ²	1,00	7,84 m ²
koupelna	6,14 m ²	1,00	6,14 m ²
pokoj	16,26 m ²	1,00	16,26 m ²
pokoj	16,54 m ²	1,00	16,54 m ²
kuchyň	11,79 m ²	1,00	11,79 m ²
pokoj	16,72 m ²	1,00	16,72 m ²
kotelna	6,49 m ²	1,00	6,49 m ²

88,69 m²

88,69 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$11,74 \cdot 9,10 + 4,85 \cdot 2,05 + 3,00 \cdot 2,02 =$	122,84	2,49 m
		122,84 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$11,74 \cdot 9,10 \cdot (0,10 + 2,49 + 0,30) + 2,05 \cdot 4,85 \cdot 2,44 + 3,0 \cdot 0 \cdot 2,02 \cdot (2,70 + 1,36/2) =$	353,49
Z	zastřešení	$11,74 \cdot 9,10 \cdot (0,50 + 3,90/2) =$	261,74
Obestavěný prostor - celkem:			615,24 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	123
Užitná plocha (UP)	[m ²]	89
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	615,24
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 691 416
Stáří	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 214 850

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 54	407			0
zahrada	437/7	305			0
Celková výměra pozemků		712	Hodnota pozemků celkem		0

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	88,69 m ²
Obestavěný prostor:	615,24 m ³
Zastavěná plocha:	122,84 m ²
Plocha pozemku:	712,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Černá u Bohdanče			
Lokalita:	Černá u Bohdanče			
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+kk v Černé u Bohdanče. Dům je po částečné vnitřní rekonstrukci. Je napojen na vodovodní řád, plyn, elektřinu a kanalizaci. Vytápění domu zajišťují samostatná lokální krbová kamna.			
Pozemek:	706,00 m ²			
Užitná plocha:	117,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - horší příslušenství		1,05		
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav		1,05		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021; Provedení a vybavení - horší příslušenství; Celkový stav - horší stavebně-technický stav;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 900 000	117,00	41 880	0,99	41 461



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Popkovice		
Lokalita:	Pražská, Pardubice - Popkovice		
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům o velikosti 4+kk. Dům je po celkové rekonstrukci. Do nemovitosti jsou zavedeny rozvody elektrické energie, zemního plynu a vody, odpadní vody svedeny do kanalizace. Podlahové vytápění - plyn, rekuperace. Okna plastová.		
Pozemek:	304,00 m ²		
Užitná plocha:	121,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha - v atraktivnější části města		0,95	
K4 Provedení a vybavení - bez příslušenství		1,05	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku - malý pozemek		1,10	



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021; Poloha - v atraktivnější části města; Provedení a vybavení - bez příslušenství; Vliv pozemku - malý pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 600 000	121,00	46 281	0,99	45 818

Název:	RD Vlčí Habřina			
Lokalita:	Vlčí Habřina			
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům v obci Vlčí Habřina s garážovým stáním, stodolou. Na zahradě se nachází bazén a zahradní krb. Dům má dispozici 3+1. V domě se nachází původní kamna. Dům je cihlový s betonovými podlahami. Podlahy jsou pokryty koberci.			
Pozemek:	994,00 m ²			
Užitná plocha:	142,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší - hůře prodejny			1,10	
K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě			1,05	
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - mírně horší údržba			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021; Velikosti objektu - větší - hůře prodejny; Poloha - v méně atraktivní lokalitě; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - mírně horší údržba; Vliv pozemku - větší pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 500 000	142,00	31 690	1,14	36 127



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Přelouč			
Lokalita:	Přelouč, ul. K. Čapka			
Popis:	Rodinný dům se třemi bytovými jednotkami. V 1. NP se nachází bytová jednotka s dispozicí 4 +kk a užitnou plochou cca 100m ² . Ve 2.NP se nachází garsoniéra s velkou terasou cca 35m ² . 2. NP prošlo kompletní rekonstrukcí podlahy, rozvody elektřiny, rozvody vody i odpadů, koupelny. Celý objekt je napojený na vlastní plynovou kotelnu a veškeré IS.			
Pozemek:	347,00 m ²			
Užitná plocha:	184,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší - hůře prodejny			1,05	
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností			0,85	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; horší příslušenství			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - malý pozemek		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2021; Velikosti objektu - větší - hůře prodejny; Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; horší příslušenství; Vliv pozemku - malý pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 800 000	184,00	42 391	0,80	33 913

Minimální jednotková porovnávací cena	33 913 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 330 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 818 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 330 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	88,69 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 488 178 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 302 085,10 Kč
2. Kolna	85 482,80 Kč
3. Dílna	72 373,- Kč
4. Pozemky	873 211,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 333 151,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 333 150,- Kč

slovy: Dvamilionytřístatřicettřítisícjedenstopadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 333 150 Kč

slovy: Dvamilionytřístatřicettřítisícjedenstopadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům	2 214 849,60 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	0,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům	3 488 177,70 Kč

Porovnávací hodnota	3 488 178 Kč
Věcná hodnota	2 214 850 Kč

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 500 000 Kč

slovy: Třimilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v samostatné místní části krajského města, která je však od centra poměrně výrazně vzdálena. V místní části je prakticky nulová občanská vybavenost.

Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. Stavby příslušenství vhodně doplňují stavbu hlavní. U domu je přiměřeně velký pozemek. Co do velikosti se jedná o dobře prodejný objekt.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v poslední době opět začínají stabilizovat.

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ZÁVĚR

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. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

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

5.3. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku p.č. st. 54, součástí je stavba Opočíněk čp. 47, bydlení, a pozemku p.č. 437/7, to vše v k.ú. Opočíněk obce Pardubice

Tržní hodnota	
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 500 000 Kč
slovy: Třimilionpětsettisíc Kč	

5.5. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

Libor Hemelík, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 1146-171/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 1.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2





