

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1149-174/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 840/13, způsob využití byt, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, v budově čp. 840, 843 bytový dům na pozemku parc.č. 962/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 730/19307 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 3020, bytový dům je zapsán na LV č. 2945, pozemek je zapsán na LV č. 2945, vše pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice.

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

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

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.11.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 15.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytová jednotka č. 840/13, způsob využití byt, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, v budově čp. 840, 843 bytový dům na pozemku parc.č. 962/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 730/19307 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 3020, bytový dům je zapsán na LV č. 2945, pozemek je zapsán na LV č. 2945, vše pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé pro stanovení ceny pro dražební jednání.

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 5.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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 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.cz - povodňová situace

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.

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. 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 Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Pohořelice, k.ú. Pohořelice nad Jihlavou
Adresa nemovité věci: nám. Svobody 840, 691 23 Pohořelice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Kalvoda Pavel a Kalvodová Jana, nám. Svobody 840, 691 23 Pohořelice, LV: 3020, podíl 1/1
Číslo jednotky 840/13

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 840, 843

Katastrální území: Pohořelice nad Jihlavou [724866]

Číslo LV: 3020

Podíl na

společných částech: 730/19307

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

Město Pohořelice leží na březích řeky Jihlavy, asi 25 km jižně od Brna. Současný vzhled města a okolí vychází jednak ze zemědělské minulosti regionu, určené úrodností zdejší půdy a zejména chovem sladkovodních ryb, který Pohořelice proslavil, jednak z umístění řady průmyslových a logistických budov. V jižní části Pohořelice existuje průmyslová zóna, v dlouhodobém horizontu je plánována druhá průmyslová zóna ve východní části města. V městě je dobrá občanská vybavenost, MÚ, pošta, škola, školka, nákupní možnosti, služby, sportovní a kulturní zařízení. Náměstí Svobody je v centru města s výbornou dostupností veškeré vybavenosti. V okolí jsou další bytové domy a historická zástavba města. Za BD je rybník Kolo a nedaleko protéká řeka Jihlava..

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: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

963/1 Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 840/13 je situován v bytovém domě č.p. 840, 843 v 5. nadzemním podlaží. Bytový dům je postaven a je součástí pozemku p.č. 962/1, k.ú. Pohořelice nad Jihlavou. Dispoziční řešení: Oceňovaný byt o velikosti 3+1 sestává z chodby, komory (šatny), kuchyně, 3 x pokoje, koupelny, WC, k dispozici balkon přístupný z bytu a sklepní prostor v 1.NP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových panelů, vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, schodiště je teraco, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s barvenou omítkou. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, kanalizace, vody, topení včetně přípravy teplé vody je dálkové, zdrojem je plynová kotelná společná pro celý BD. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vana, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, ele. sporák, digestoř, vodoměry, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC a laminátové plovoucí. 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 v původním stavu, avšak udržovaný, předpokládá se provedení stavebních úprav zejména původního umakartového jádra.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Bytový dům nedaleko řeky Jihlavy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto

starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: BJ užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 840/13

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 840/13

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku

3. Porovnávací hodnota

3.1. BJ č. 840/13 včetně podílu na spol. prostorech a pozemku

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: nám. Svobody 840
691 23 Pohořelice

LV: 3020

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Pohořelice

Katastrální území: Pohořelice nad Jihlavou

Počet obyvatel: 5 133

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 905,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. 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 Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

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

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

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

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

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

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. BJ č. 840/13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

BJ č. 840/13:	78,79 * 1,00 =	<u>78,79 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		78,79 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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	S	1,30	100	1,00	1,30
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					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
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]	=	20 960,11
Plná cena: 78,79 m ² * 20 960,11 Kč/m ²	=	1 651 447,07 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)	*	0,600
Nákladová cena C_{JN}	=	990 868,24 Kč
Koeficient pp	*	1,071

Cena CJ	=	1 061 219,89 Kč
BJ č. 840/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 061 219,89 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 962/1

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071}$$

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	905,-	1,071		969,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	962/1	418	969,26	405 150,68
Stavební pozemek - celkem			418		405 150,68
Pozemek p.č. 962/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	405 150,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	730 / 19 307

$$\text{Pozemek p.č. 962/1 - zjištěná cena celkem} \quad \mathbf{= 15 318,80 Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek p.č. 962/1	=	15 318,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	15 318,80 Kč

BJ č. 840/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **1 061 219,89 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	15 318,80 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	730 / 19 307	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	15 318,80 Kč * 730 / 19 307	+ 579,21

BJ č. 840/13 - zjištěná cena = **1 061 799,10 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 840/13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy
BJ č. 840/13:	78,79 * 1,00 = $\frac{78,79 \text{ m}^2}{78,79 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:	

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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	S	1,30	100	1,00	1,30
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 99,60
Koeficient vybavení K₄: **0,9960**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
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]	=	20 960,11
Plná cena: 78,79 m ² * 20 960,11 Kč/m ²	=	1 651 447,07 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) * 0,600

BJ č. 840/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 990 868,24 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 730 / 19 307

BJ č. 840/13 - zjištěná cena = 990 868,24 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku

Porovnávací metoda

K oceňovanému bytu č. 840/13 náleží podíl o velikosti 730/19307 na pozemku p.č. 962/1 (418m²), k.ú. Pohořelice nad Jihlavou. Jedná se o pozemek zastavěný bytovým BD č.p. 840, 843. Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody, a kanalizace. Pozemek je přístupný z okolních veřejně přístupných pozemků ve vlastnictví města Pohořelice. Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1500 - 5000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla určena cena ve výši 3500,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	962/1	418	3 500,00	730 / 19 307	55 316
Celková výměra pozemků		418	Hodnota pozemků celkem		55 316

3. Porovnávací hodnota

3.1. BJ č. 840/13 včetně podílu na spol. prostorech a pozemku

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,79 m ²
Zastavěná plocha:	78,79 m ²
Plocha pozemku:	418,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytové jednotky	
Lokalita:	Znojemská, Pohořelice, okres Brno-venkov	
Popis:	Cihlový byt 3+kk o velikosti 81,2m ² , plus sklep 3 m ² , situovaný do okrajové části Pohořelic na ulici Znojemská. Byt se nachází v 1. patře cihlového, čtyřpodlažního, bytového domu. Dispozice: Obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem 32,6 m ² , ložnice 12,2 m ² , šatna 4 m ² , pokoj 18,1 m ² , koupelna s vanou a WC 8,2 m ² , vstupní předsíň s chodbou 6,1 m ² , sklep 3 m ² . Okna z obývacího pokoje s kuchyní a jídelnou, ložnice a pokoje jsou orientovány na Z stranu. V kuchyni je pěkná, na míru vyrobená kuchyňská linka s granitovým dřezem, vestavěná elektrická trouba, mikrovlnná trouba, sklokeramická varná deska, odsavač par, myčka. V největší místnosti bytu je klimatizační jednotka. Byt je vytápěn ze společné kotelny v domě, ohřev vody řešen dva roky starým, elektrickým bojlerem v koupelně. Měsíční náklady na bydlení jsou nízké. Vynikající dostupnost do centra i občanská vybavenost, škola, školka, obchodní centra, lékař ... Parkování u domu bezproblémové. Pojdte krásně a pohodlně bydlet.	
Podlaží:	2	
Dispozice:	3+kk	
Typ stavby:	cihlový	
Užitná plocha:	81,00 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	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Cihlový BD, BJ po rekonstrukci.	



Zdroj: INEM.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 790 000	81,00	71 481	0,95	67 907

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Vídeňská, Pohořelice, okres Brno-venkov
Popis: 4+1, který se nachází ve čtyřpodlažním domě v blízkosti centra města Pohořelice. Pokud požadujete dobrou dostupnost obchodů a služeb, ale zároveň hledáte klidné okolí, kde mohou Vaše děti samy chodit do školy a v klidu trávit volný čas, toto je nabídka právě pro Vás. Byt se nachází v ulici Vídeňská, nedaleko sportovního areálu a asi pět minut chůze do centra města. Za domem najdeme dětské hřiště a před domem parkoviště s dostatkem parkovacích stání. Jedná se o prostorný byt 4+1 v osobním vlastnictví nacházející se ve 3. nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s celkem čtyřmi nadzemními podlažími. Celková podlahová plocha bytu činí 110 m² včetně sklepa, sklepní kóje a balkónu. Byt je orientován na severovýchod a jihozápad s výhledem do prostoru, aniž by se dívalo do oken jiných bytů. V roce 2010 byla v bytě provedena rekonstrukce, kdy se realizovalo zděné jádro s novou koupelnou, WC a proběhla výměna oken za plastová. V roce 2013 prošel dům revitalizací. Jeho předmětem bylo zateplení fasády a sklepů, nové balkóny, střecha, stupačky a elektroinstalace společných prostor. Energetická náročnost budovy - třída C. Dispozice bytu je následující: za bezpečnostními vstupními dveřmi se nachází prostorná předsíň (9,8 m² - s vestavěnou skříňí) ze které se dostaneme do všech místností bytu. Po pravé straně se nachází dva dětské pokoje (16,1 m²; 10,3 m²), jeden s novým vestavěným nábytkem a ložnice (16,2 m²) se vstupem na balkón (2,5 m²) s výhledy orientovanými jihozápadně. Přímo naproti vchodovým dveřím se nachází obývací pokoj (20,5 m²). Po levé straně předsíň vstupujeme do samostatného WC (1,5 m²), koupelny (4 m²) s vanou, umyvadlem s vestavěnou skříňkou se zrcadlem a prostorem pro pračku se sušičkou. Dále se dostaneme do kuchyně (11,5 m²) vybavené kuchyňskou linkou s troubou a sklokeramickou deskou. Orientace kuchyně a obývacího pokoje směřuje na severovýchod. V suterénu domu se nachází velký sklep (16 m²) a sklepní kóje (2,5 m²) s regály. Vytápění bytu je zajištěno z ústřední kotelny v suterénu s odpočtovými měřidly na každém radiátoru.

Dispozice: 4+1

Užitná plocha: 90,00 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	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: 4+1, BJ po rekonstrukci.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 600 000	90,00	62 222	0,95	59 111

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Pohořelice, okres Brno-venkov			
Popis:	3+1 ve 3NP po částečné rekonstrukci v klidné části města Pohořelice. Celková plocha bytu činí 65 m ² . Vytápění bytu je elektrickými přímotopy, přípojka na plyn je již zavedena před bytem a dále je možnost umístit do bytu krbová kamna. V bytě jsou plastová okna, nový sprchový kout, podlahy PVC, dlažba, plovoucí podlaha. Bytový dům má novou střechu, plastová okna, dveře a novou výmalbu ve společných prostorech, nově vybudované stoupačky, optická síť. Dalším pozitivem jsou nízké náklady na bydlení, které činí 3.200,-kč. K bytu náleží dva balkóny, dva sklepy. Jako společné prostory v domě jde využít kolárna, sušárna a bývalá prádelna. Kuchyně a jeden pokoj mají okna na východ, zbylé dva pokoje na západ. Ze západní strany bytu se Vám nabízí krásný pohled z balkónu do zeleně, jejíž pozemky jsou odkoupeny vlastníky bytového domu. Parkování je možné přímo před domem. V obci Pohořelice je výborná občanská vybavenost. 5 min chůze do centru města, obchod v blízkosti bytového domu. Výborná dostupnost 20min do Brna, Znojma, Mikulova.			
Podlaží:	3			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	65,00 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:	Srovnatelný stav, 3+1.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 200 000	65,00	64 615	1,00	64 615



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	59 111 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 878 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 907 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	63 878 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 032 948 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 840/13	1 061 799,10 Kč
-----------------	-----------------

Výsledná cena - celkem: 1 061 799,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 061 800,- Kč

slovy: Jedenmilionšedesátjednatisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 061 800 Kč

slovy: Jedenmilionšedesátjednatisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 840/13	990 868,20 Kč
-------------------	---------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku	55 316,- Kč
---	-------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. BJ č. 840/13 včetně podílu na spol. prostorech a pozemku	5 032 947,60 Kč
---	-----------------

Porovnávací hodnota	5 032 948 Kč
Věcná hodnota	1 046 184 Kč
z toho hodnota pozemku	55 316 Kč

Silné stránky

- + lokalita nedaleko Brna
- + dobrá občanská vybavenost
- + BD po částečné revitalizaci

Slabé stránky

- BJ s původním jádrem

Obvyklá cena

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

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. 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 jako hodnota 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 obliby.

Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytové jednotky č. 840/13, způsob využití byt, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, v budově čp. 840, 843 bytový dům na pozemku parc.č. 962/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 730/19307 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 3020, bytový dům je zapsán na LV č. 2945, pozemek je zapsán na LV č. 2945, vše pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

6.2. 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

Miroslav Sabl, 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 1149-174/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 15.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

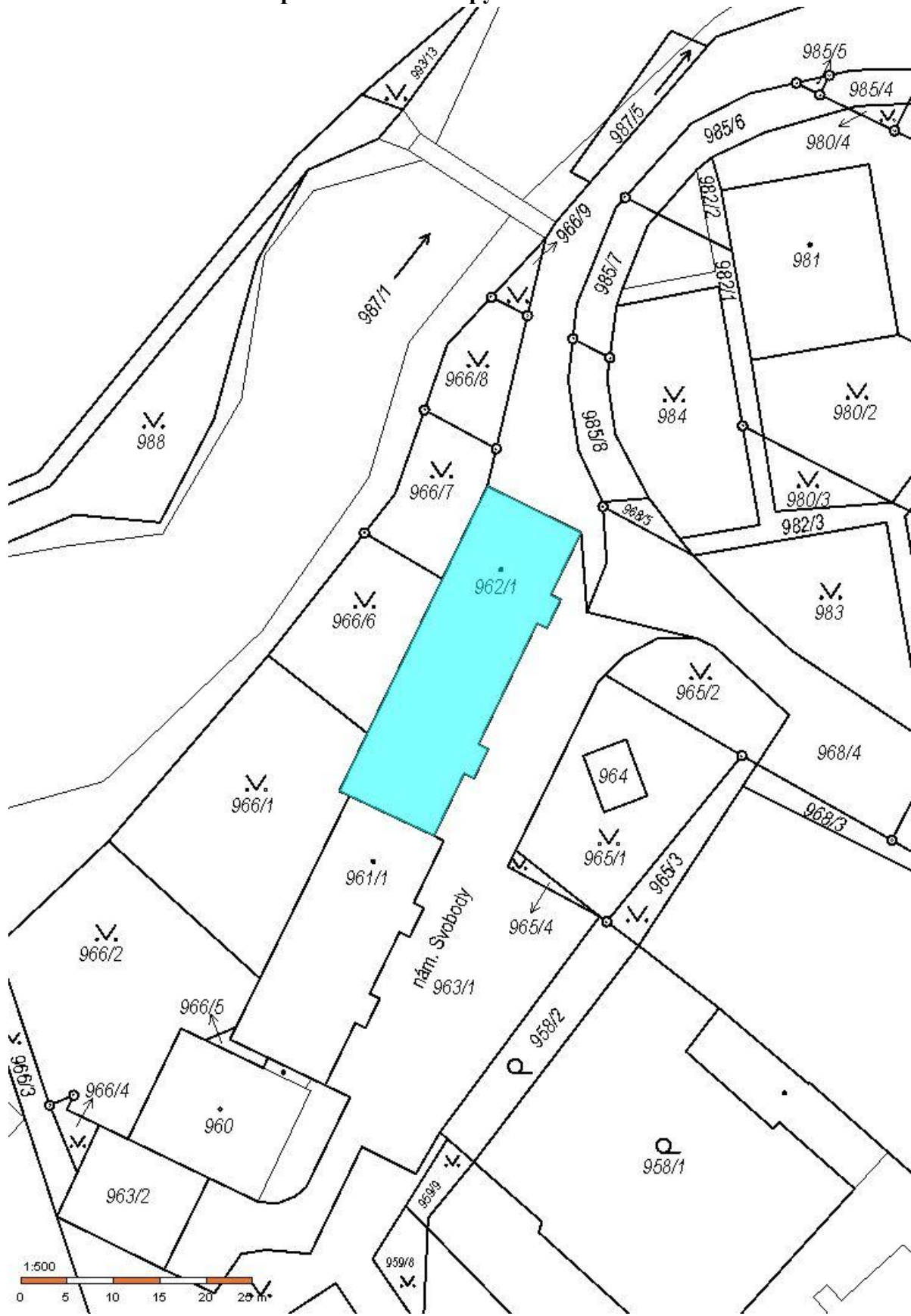
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	4

Kopie katastrální mapy ze dne 5.11.2021



Pozemek p.č. 962/1 v k.ú. č. 724866

Mapa oblasti

