

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1170-6/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1077/3 zapsaná na listu vlastnictví č. 3367, vymezená v budově Předměstí, č.p. 1077, zapsané na LV č. 2339, stojící na parcele č. 1498/4, zapsané na LV č. 2339. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na společných částech bytového domu č.p. 1077, zapsaného na LV č. 2339 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na parcele č. 1498/4 o výměře 335 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 1498/5 o výměře 1987 m², vedené jako ostatní plocha, obě zapsané na LV č. 2339. 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.
Jírovcova 1621/9
370 01 České Budějovice

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

OBVYKLÁ CENA	2 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 23 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.12.2021

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 13.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 1077/3** zapsané na listu vlastnictví č. 3367, vymezené v budově Předměstí, č.p. 1077, zapsané na LV č. 2339, stojící na parcele č. 1498/4, zapsané na LV č. 2339. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na společných částech bytového domu č.p. 1077, zapsaného na LV č. 2339 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na parcele č. 1498/4 o výměře 335 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 1498/5 o výměře 1987 m², vedené jako ostatní plocha, obě zapsané na LV č. 2339.

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 22.12.2021.

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://nahlizeniidokn.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 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. 424/2021 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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná 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 Pardubický, okres Svitavy, obec Moravská Třebová, k.ú. Moravská Třebová
Adresa nemovité věci: Tovární 1077, 571 01 Moravská Třebová

Vlastnické a evidenční údaje:

Srncová Olga, Tovární 1077/17, Předměstí, 57101 Moravská Třebová
Číslo jednotky 1077/3
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: č. p. 1077
Katastrální území: Moravská Třebová [698806]
Číslo LV: 3367
Podíl na společných částech: 1/16
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytu, bylo vycházeno pro určení ceny obvyklé z dostupných informací, z prohlídky na místě, z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků BD, 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 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: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1498/1 Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101
Moravská Třebová

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 1077/3 je situován ve 2. NP v bytovém domě č. p. 1077 stojícího na parcele p. č. 1498/4, k.ú. Moravská Třebová, část obce Předměstí, obec Moravská Třebová. K bytu náleží podíl o velikosti 1/16 na společných částech bytového domu č. p. 1077 a na parcelách p.č. 1498/4 a p.č. 1498/5, k.ú. Moravská Třebová, část obce Předměstí, obec Moravská Třebová. Oceňovaný byt je pravděpodobně o velikosti 3+1 a sestává se z chodby, menší kuchyně, pokoje, komory, ložnice, pokoje, koupelny a WC. K dispozici sklep v 1.PP a balkon přístupný z BJ. Konstruktivní řešení a vybavení (objektu k bydlení a bytu): Svislé nosné konstrukce objektu k bydlení jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je šikmá, valbová, krytinu tvoří pravděpodobně eternitové šablony, klempířské prvky plechové pozinkované event. část. opatřeny nátěrem, schodiště je betonové - teraco, okna jsou pravděpodobně plastová. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch objektu k bydlení je nezateplen (škrábaný břizolit). V objektu není výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení etážové pravděpodobně kotlem na plyn, se zdrojem umístěným přímo v bytové jednotce. Zdravotně-technické vybavení bytu pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo, záchod, kuch. linka, sporák, plynový kotel, vodovodní míchací baterie, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu. Podlahy bytu jsou pravděpodobně opatřeny dřevěnými vlasy, event. dlažbou nebo kobercem. Stáří a stavební stav: Objekt k bydlení je odhadem z počátku 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 50 let. Stavební stav bytového domu je dobrý, udržovaný. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do BJ. Vzhledem k této skutečnosti, jsou výše uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací.

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 1077/3
2. Podíl na pozemcích

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. BJ č. 1077/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. BJ č. 1077/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1077/3
Adresa předmětu ocenění:	Tovární 1077 571 01 Moravská Třebová
LV:	3367
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Moravská Třebová
Katastrální území:	Moravská Třebová
Počet obyvatel:	9 795
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	718,00 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 519,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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:

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

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

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

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. BJ č. 1077/3

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 orientačně

koeficient dle typu

podlahové plochy

Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů:	69 * 1,00 =	69,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>69,00 m²</u>

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	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

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):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 460,04
Plná cena: 69,00 m ² * 17 460,04 Kč/m ²	=	1 204 742,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 110 = 45,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,5 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,545
=	656 584,80 Kč
*	1,071
=	703 202,32 Kč

BJ č. 1077/3 - zjištěná cena

= **703 202,32 Kč**

2. Podíl na pozemcích

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

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. 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

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

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

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	519,-	1,050		544,95	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1498/4	335	544,95	182 558,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha -	1498/5	1 987	544,95	1 082 815,65

manipulační plocha

Stavební pozemky - celkem	2 322	1 265 373,90
Podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 265 373,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 16
Podíl na pozemcích - zjištěná cena celkem	=	79 085,87 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 1077/3

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 orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů:	69 * 1,00 =	69,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		69,00 m²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

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	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 93,00
 Koeficient vybavení K₄: **0,9300**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 8 020,-
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9300
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4930

Základní cena upravená [Kč/m²] = **17 460,04**

Plná cena: 69,00 m² * 17 460,04 Kč/m² = **1 204 742,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 110 = 45,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 45,5 % / 100) * 0,545

BJ č. 1077/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **656 584,80 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 1 / 16

BJ č. 1077/3 - zjištěná cena = **656 584,80 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 1077/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	69,00 m ²
Zastavěná plocha:	69,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka
Lokalita:	Jiráskova, Moravská Třebová, okres Svitavy
Popis:	4+1 v osobním vlastnictví o CP 82 m ² v žádané a příjemné lokalitě města Moravská Třebová, na ulici Jirásková. Byt je umístěný ve 2. podlaží panelového domu. V bytě proběhla v roce 2021 kompletní rekonstrukce kuchyně a dveří. Jádro umakart. Dispozice: chodba, WC, koupelna s vanou, pracovní pokoj, dětský pokoj, obyvák, ložnice, kuchyň s jídelnou, spižárna. Vytápění a teplá voda je řešeno centrálně. K bytu

náleží sklep a podíl na společném balkonu. Vhodné pro rodinu s dětmi s odkazem na dispozici a velikost bytu. Parkování je možné před domem.

Podlaží: 2
Dispozice: 4+1
Typ stavby: panelový
Užitná plocha: 82,00 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	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Panelový dům, není k dispozici pozemek (zahrádka), 4+1, BJ po rekonstrukci.

Cena k 21.12.2021
2 800 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,05

Upravená cena
2 940 000 Kč

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Holandská, Moravská Třebová, okres Svitavy

Popis: 3+1 s lodžií v osobním vlastnictví o CP 85 m², ve velmi vyhledávané lokalitě města Moravská Třebová, na ulici Holandská. Byt je umístěn v 6. podlaží panelového domu. Dispozice : chodba, koupelna s vanou, WC, obývací, dětský pokoj, ložnice, kuchyň s jídelnou a spíž. Umakartové jádro. Vytápění a teplá voda je řešeno centrálně. Vhodné pro rodinu s dětmi s odkazem na dispozici a velikost bytu. K bytu náleží sklep, parkování možno před domem.

Podlaží: 6.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelový
Užitná plocha: 85,00 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: BJ po rekonstrukci. Panelový dům.

Cena k 22.11.2021
2 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00

Upravená cena
2 600 000 Kč

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Svitavská, Moravská Třebová, okres Svitavy

Popis: 3+1 v osobním vlastnictví o CP 73 m² s lodžií, ve velmi vyhledávané lokalitě města Moravská Třebová, na ulici Svitavská. Je umístěn ve 4. NP zděného domu. Byt je v původním udržovaném stavu. Dispozice : chodba, koupelna se sprchovým koutem a karmou na ohřev teplé vody, WC, obývací, dětský pokoj, ložnice, kuchyň s jídelnou

a spíž. Vytápění je řešeno dálkově. K bytu náleží 2 sklepy. Na bytovém domě probíhá zateplení fasády.

Podlaží: 4.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelový
Užitná plocha: 73,00 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: BJ v původním stavu, BD prochází rekonstrukcí.

Cena k 7.1.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 750 000 Kč	1,00	2 750 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 600 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 763 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 940 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 763 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 763 333 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 1077/3	703 202,30 Kč
2. Podíl na pozemcích	79 085,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **782 288,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **782 290,- Kč**

slovy: Sedmsetosmdesátdvatisícdvěstědevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

782 290 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátdvatisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. BJ č. 1077/3	656 584,80 Kč
2. Porovnávací hodnota	

Porovnávací hodnota	2 763 333 Kč
Věcná hodnota	656 585 Kč

Silné stránky

- + k dispozici balkon
- + součástí i podíl na pozemku okolo BD - možnost posezení, zahrádka
- + vlastní plynové vytápění
- + občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

Slabé stránky

- nezateplený objekt
- není k dispozici výtah

Obvyklá cena

2 800 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettisíc 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

2 800 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 1077/3** zapsané na listu vlastnictví č. 3367, vymezené v budově Předměstí, č.p. 1077, zapsané na LV č. 2339, stojící na parcele č. 1498/4, zapsané na LV č. 2339. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na společných částech bytového domu č.p. 1077, zapsaného na LV č. 2339 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16** na parcele č. 1498/4 o výměře 335 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 1498/5 o výměře 1987 m², vedené jako ostatní plocha, obě zapsané na LV č. 2339. To vše v k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

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.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 1170-6/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 13.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 13.1.2022



Pozemek p.č. 1498/5 v k.ú. č. 698806

Mapa oblasti







