

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

číslo položky: 73/24



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří vč. rodinného domu č.p. 26, který je součástí pozemku, st. parcela č. 12 - zastavěná plocha a nádvoří vč. jiné stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 51 - zahrada vše ve Smetanově ulici v části obce Čeperka zapsané na LV 12 pro katastrální území Čeperka a obec Čeperka.

Zhotovitel: Ing. Michal Sirový
Jírovceva 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČO: 438 22 886 DIČ: neplátce datová schránka: 84wtebs

Zadavatel: UNIDEBT Czech, SE., IČ: 24797880, pan Martin Kugler
Dělnická 213/12
170 00 Praha

Číslo jednací: neuvedeno

TRŽNÍ HODNOTA

4 700 000 Kč

Počet stran: 23 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.9.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.10.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří vč. rodinného domu č.p. 26, který je součástí pozemku, st. parcela č. 12 - zastavěná plocha a nádvoří vč. jiné stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 51 - zahrada vše ve Smetanově ulici v části obce Čeperka zapsané na LV 12 pro katastrální území Čeperka a obec Čeperka vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb, č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 b. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

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

NÁLEZ

Místopis

Obec Čeperka se nachází v okrese Pardubice v Pardubickém kraji na půli cesty mezi krajskými městy Pardubice a Hradec Králové. Žije zde přibližně 1 200 obyvatel. Obcí protéká Opatovický kanál. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1777. Obec dostala jméno po vůbec největším rybníce v dějinách Čech. Je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 26 stojí ve Smetanově ulici v části obce Čeperka jižně od centra obce v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací ve vlastnictví Obce Čeperka. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území - viz mapa v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Čeperka, k.ú. Čeperka
Adresa nemovité věci: Smetanova 26, 533 45 Čeperka

Vlastnické a evidenční údaje

Czech SE UNIDEBT, Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7, LV: 12, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 12 ze dne 16.8.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.8.2024 za účasti zástupce objednatele a předchozího vlastníka pana Miroslava Marka
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.vychodoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.8.2024 za přítomnosti zástupce objednatele a předchozího vlastníka pana Miroslava Marka.

Situace

- | | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☒ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☒ jiné |
| | ☐ ostatní | | ☐ nákupní zóna |
| 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 - sídlištní zástavba | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky

418

Obec Čeperka

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

Komentář:

Oceňované nemovitosti neleží v záplavové oblasti - viz přiložená mapa s vyznačeným rizikem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Dle informace objednatele nejsou oceňované nemovitosti pronajímány.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 15.8.2024 za účasti zástupce objednatele a předchozího vlastníka pana Miroslava Marka. Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 26 na pozemku st. parcela č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří, jinou stavbou bez č.p./č.e. na st. parcele č. 12 - zastavěná plocha a nádvoří a parcelou č. 51 - zahrada, která tvoří funkční celek. Objekt RD je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys s přistavěným zádveřím, je podsklepený, má celkem 1 nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkrovní v části půdorysu. Areál dotvářejí zmíněná jiná stavba užívaná především ke skladování a venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, venkovní nadzemní bazén a oplocení. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+1 s jednou koupelnou a kuchyní. Rodinný dům č.p. 26 byl vystavěn, dle sdělení objednatele, cca v roce 1980 a v posledních letech prošel dům menší rekonstrukcí (zateplení fasády, novější koupelna a kuchyňská linka). Ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektů je průměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně.

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu RD v lokalitě obce Čeperka a okolí pohybuje v rozmezí 3 000 - 4 000,- Kč/m². Podmínkou této ceny je plná infrastruktura, připravenost pozemku k okamžité výstavbě a výměra max. 1000 m². Při větší výměře je jednotková cena po přepočtu nižší. Nabídka volných pozemků k výstavbě nových rodinných domů v lokalitě je v současné době již omezena. Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve spodní hladině uvažovaného rozpětí ve výši 3 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	419	87	3 200,00		278 400
zastavěná plocha a nádvoří	12	540	3 200,00		1 728 000
zahrada	51	447	3 200,00		1 430 400
Celková výměra pozemků		1 074	Hodnota pozemků celkem		3 436 800

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.26

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 26 je samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní objekt přibližně obdélníkového půdorysu s přístavbou zádveří, se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkrovní části půdorysu. Celkem je v objektu jedna bytová jednotka vel. 4+1 užívaná k bydlení. Technický stav je průměrný. Původní stáří objektu je z roku 1980.

Nosná konstrukce svislá : zděná a montovaná typ Okál

Nosná konstrukce vodorovná : rovný podhled

Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná omítka a zateplení

Schodiště : dřevěné a betonové

Střecha : sedlová

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není instalován

Nápojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod

Popis vybavení

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, plovoucí

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty
 Vytápění : etážové napojené na dálkový zdroj (teplárna Opatovice)
 Rozvod vody : teplé i studené
 Zdroj teplé vody : bojler
 Sociální zařízení : 1x koupelna, 2x splachovací WC
 Kuchyňské vybavení : 1x kuchyňská linka se dřezem a spotřebiči
 Ostatní : anténa, odvětrání

POZNÁMKA :

Rozměry stavby, výměry podlahových ploch objektu a příslušenství a popis konstrukcí a vybavení domu byly znalcem převzaty z údajů předaných objednatelem. Ve výpočtu byly výměry ploch uplatněny dle metodiky České bankovní asociace (ČBA)

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepní plochy - odhad	60,00 m ²	0,50	30,00 m ²	
0,75 * 80				
				30,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné plochy odhad 0,75	65,25 m ²	1,00	65,25 m ²	
* 87				
				65,25 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
2x pokoj	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²	
lodžie	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²	
				34,00 m²
				129,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	80,00	2,20 m
1.NP	87,00	3,00 m
	80,00	4,00 m
	247,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(80,00)*(2,20) = 176,00
NP	1.NP	(87,00)*(3,00) = 261,00
Z		(80,00)*(0,8 + 3,20/2) = 192,00

Obestavěný prostor - celkem: **629,00 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné a na bázi dřevní hmoty - typ Okal
3. Stropy	dřevěné a betonové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplovací systém
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické běžné
11. Schody	dřevěné a betonové
12. Dveře	hladké
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	cementový potěr, keramická dlažba
16. Vytápění	etážový rozvod napojený teplovod z teplárny Opatovice
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	odvětrání, anténa

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	629,00 m ³
Reprodukční cena	4 560 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	196 091	196 091	4,48
2. Zdivo	24,30	1 108 141	1 108 141	25,31
3. Stropy	9,30	424 103	424 103	9,69
4. Střecha	4,20	191 531	191 531	4,37
5. Krytina	3,00	136 808	136 808	3,12
6. Klempířské konstrukce	0,70	31 922	31 922	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	291 856	291 856	6,67
8. Fasádní omítky	3,30	150 488	150 488	3,44
9. Vnější obklady	0,40	18 241	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	109 446	109 446	2,50
11. Schody	3,90	177 850	177 850	4,06
12. Dveře	3,40	155 049	155 049	3,54
13. Okna	5,30	241 693	241 693	5,52

14. Podlahy obytných místností	2,30	104 886	104 886	2,40
15. Podlahy ostatních místností	1,40	63 844	63 844	1,46
16. Vytápění	4,20	191 531	191 531	4,37
17. Elektroinstalace	4,00	182 410	182 410	4,17
18. Bleskosvod	0,50	22 801	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	127 687	127 687	2,92
20. Zdroj teplé vody	1,60	72 964	72 964	1,67
21. Instalace plynu	0,50	22 801	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	132 247	132 247	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 801	22 801	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	228 013	228 013	5,21
25. Záchod	0,40	18 241	18 241	0,42
26. Ostatní	3,00	136 808	19 108	0,44
Upravená reprodukční cena			4 378 707 Kč	
Množství			629,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 961 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	87
Užitná plocha (UP)	[m ²]	129
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	629,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 961
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 961
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 378 469
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	44,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 451 943

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 26

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	129,25 m ²
Obestavěný prostor:	646,40 m ³
Zastavěná plocha:	87,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Výměra pozemku:	1 074,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Opatovice nad Labem, okr. Pardubice
Lokalita:	zastavěná část obce Pohřebačka
Popis:	Rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 1 398 m ² , nacházejícím se v obci Opatovice

nad Labem - část obce Pohřebačka. Dům z roku 1967 je v původním stavu. Rodinný dům nabízí v přízemí prostorný obývací pokoj s arkýřem, který poskytuje dostatek přirozeného světla a příjemný výhled. Dále zde naleznete kuchyň, ložnici, další pokoj vhodný například jako dětský nebo pracovna, koupelnu s vanou a toaletou prostornou chodbu a zádveří. Z chodby vedou schody do prvního patra, kde se nachází půdní prostor, který aktuálně nemá funkční využití, ale nabízí potenciál pro budoucí úpravy. V suterénu domu je sklepní místnost. Objekt je zděný a napojený na všechny potřebné inženýrské sítě, včetně vodovodní a teplovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace. Dům je v původním stavu, což poskytuje skvělou příležitost pro rekonstrukci dle vlastních představ a potřeb. Vedle rodinného domu se nachází vedlejší cihlová stavba o zastavěné ploše 62 m², která může sloužit jako dílna nebo sklad. Na pozemku se také nachází dřevěné kůlny, které poskytují další úložný prostor. Pozemek má obdélníkový tvar a je osázen vzrostlými stromy a keři. Na pozemku se rovněž nachází studna.

Zastavěná plocha RD dle zjištění znalce na katastru nemovitostí : 137 m²

Užitná plocha dle zjištění znalce a dle zásad ČBA (Česká bankovní asociace) odhadem : 140 m²

Podlaží: .

Pozemek: 1 398,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Zastavěná plocha: 137,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 16.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 400 000	140,00	45 714	0,85	38 857

Název: RD v obci Živanice, okr. Pardubice

Lokalita: zastavěná část obce Dědek

Popis: Rodinný dům s pěti místnostmi v obci Dědek, katastrální území Živanice. Tento samostatně stojící cihlový dům o užitné ploše 95 m² se nachází v centru obce na prostorném pozemku o rozloze 1058 m². Nemovitost je jednopodlažní v původním velmi dobrém stavu. Interiér nabízí dostatek prostoru pro rodinný život, včetně pěti prostorných místností, které lze využít podle vašich představ. Možnost půdní vestavby. V exteriéru vás čeká větší zahrada - ovocný sad, ideální pro relaxaci, zahradničení nebo rodinná setkání, dále dvě studny, dva sklepy a dva skleníky. Dům je ideální jako rodinné sídlo nebo investiční příležitost. Pro více informací či sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Tato nabídka je ideální pro ty, kteří hledají bydlení v poklidné lokalitě s dobrou dostupností. Do obce zajíždí MHD.

Zastavěná plocha RD dle zjištění znalce na katastru nemovitostí : 137 m²

Užitná plocha dle zjištění znalce a dle zásad ČBA (Česká bankovní asociace) odhadem :

140 m²

Podlaží: .

Pozemek: 1 058,00 m²

Užitná plocha: 95,00 m²

Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,80

K2 Velikosti objektu - menší 0,90

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - horší 1,05

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 105 000	95,00	53 737	0,76	40 840

Název: RD v obci Stěžery, okr. Kradec Králové

Lokalita: zastavěná část obce Lipová

Popis: Patrový rodinný dům ve Stěžerech, malebné obci nedaleko Hradce Králové. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 373 m² a poskytuje ideální kombinaci klidného venkovského prostředí s dobrou dostupností do okolních městských center.

- Vzdálenost 2 km od nájezdu na dálnici
- Dobré spojení do Hradce Králové prostřednictvím městských i linkových autobusů
- Docházková vzdálenost 300 m k supermarketu a autobusové zastávce

Popis nemovitosti:

- Základní dispozice s celkovou užitnou plochou 140 m²
- 1. NP: Chodba, kuchyň propojená s obývacím pokojem, ložnice, komora, koupelna, WC a schodiště do 2. NP a sklepa
- 2. NP: Chodba s vstupem na velkou terasu, dva pokoje a tři podkrovní prostory
- 1. PP (podsklepení): Celý dům je podsklepený, sklep nabízí další možnosti úložného prostoru či hobby místnosti – viz fotodokumentace
- Ohřev teplé vody a vytápění ústředním topením zajištěn kombinovaným plynovým kotlem
- Připojení na obecní vodovod
- Odpady jsou svedené do septiku
- Obec Stěžery nabízí mateřskou a základní školu, hostinec, prodejnu se smíšeným zbožím a další vybavenost

Zastavěná plocha RD dle zjištění znalce na katastru nemovitostí : 120 m²

Užitná plocha dle zjištění znalce a dle zásad ČBA (Česká bankovní asociace) odhadem :
 $0,50 * 0,75 * 120 \text{ m}^2 \text{ 1.PP} + 0,75 * 120 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 40 \text{ m}^2 \text{ podkroví} = 175 \text{ m}^2$

Podlaží: .

Pozemek: 1 058,00 m²

Užitná plocha: 175,00 m²

Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 600 000	175,00	32 000	0,92	29 440

Minimální jednotková porovnávací cena	29 440 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 379 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 840 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	36 379 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	129,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 701 986 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	4 701 986 Kč
Věcná hodnota	5 888 743 Kč
z toho hodnota pozemku	3 436 800 Kč

Tržní hodnota	4 700 000 Kč
slovy: Čtyři miliony sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + optimální výměra pozemku

Slabé stránky

- konstrukce RD typ Okál
- jiná stavba v horším technickém stavu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných objektů RD v obci Čeperka a okolí. Objekt RD č.p. 26 je v průměrném technickém stavu. O obdobné rodinné domy je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo před objektem či na vlastním pozemku. Příznivá vzdálenost do Pardubic či do Hradce Králové.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 oceňovaných nemovitostí 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. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří vč. rodinného domu č.p. 26, který je součástí pozemku, st. parcela č. 12 - zastavěná plocha a nádvoří vč. jiné stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 51 - zahrada vše ve Smetanově ulici v části obce Čeperka zapsané na LV 12 pro katastrální území Čeperka a obec Čeperka vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice byla odhadnuta ve výši 4 700 000,- Kč.

KONCESNÍ LISTINA

Odhad nemovitých věcí jsem podal jako odhadce na základě koncesní listiny vydané Okresním živnostenským úřadem v Českém Krumlově dne 7.10.2002 pod č.j. ZU-00/0319/02/K pro předmět podnikání oceňování majetku pro věci nemovité

CERTIFIKÁT CON

Odhadce je držitelem certifikátu CO USI - certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí vydaný certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 6.června 2024 pod č. 95/239/CON/2024-RE.

V Českých Budějovicích 31.10.2024

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Michal Sirový
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: 73/24

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12 ze dne 16.8.2024	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2024 10:15:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka
Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

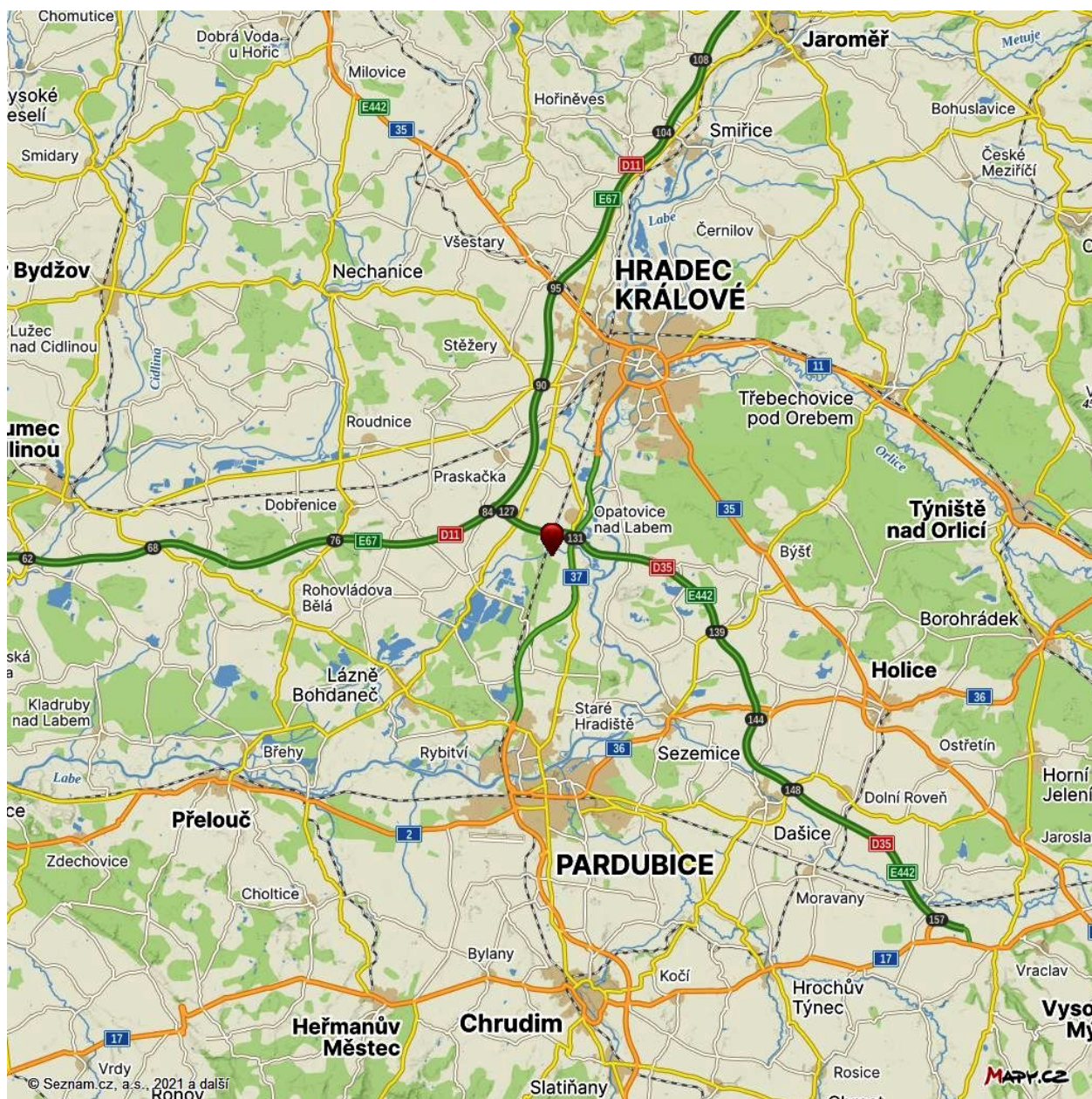
B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 12	540	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12				
St. 419	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čeperka, č.p. 26, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 419				
51	447	zahrada		zemědělský půdní fond

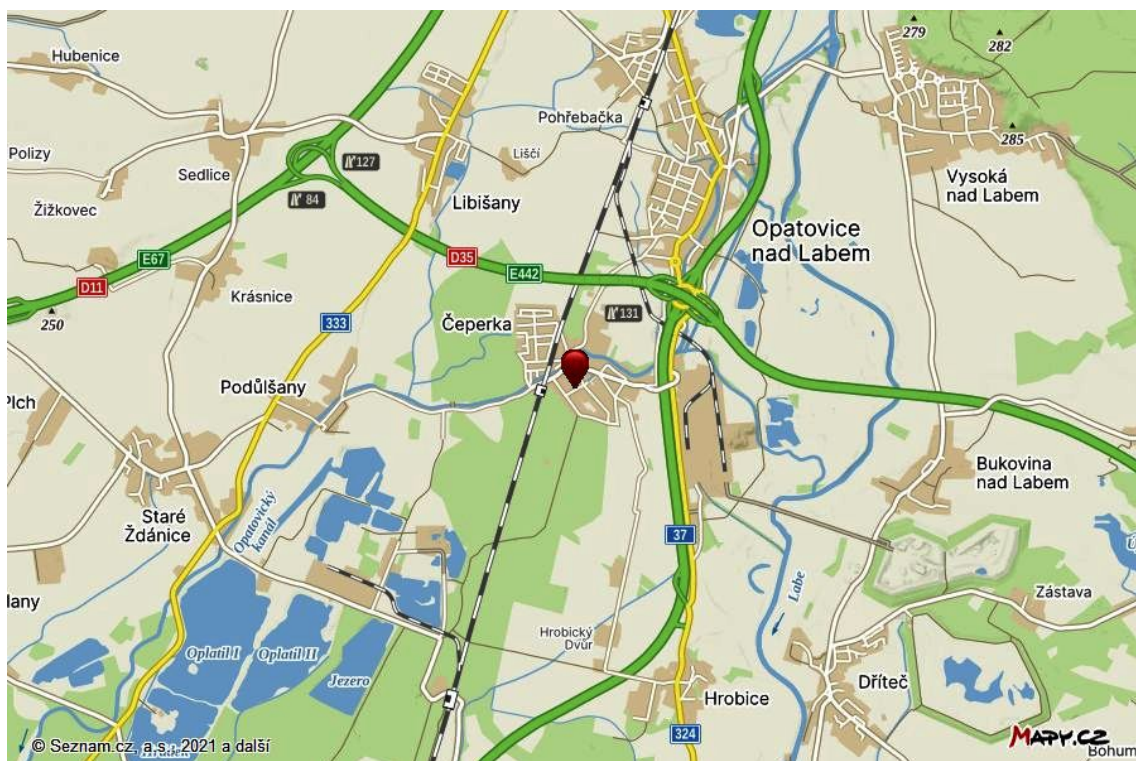
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574856 Čeperka
Kat.území: 619558 Čeperka List vlastnictví: 12
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

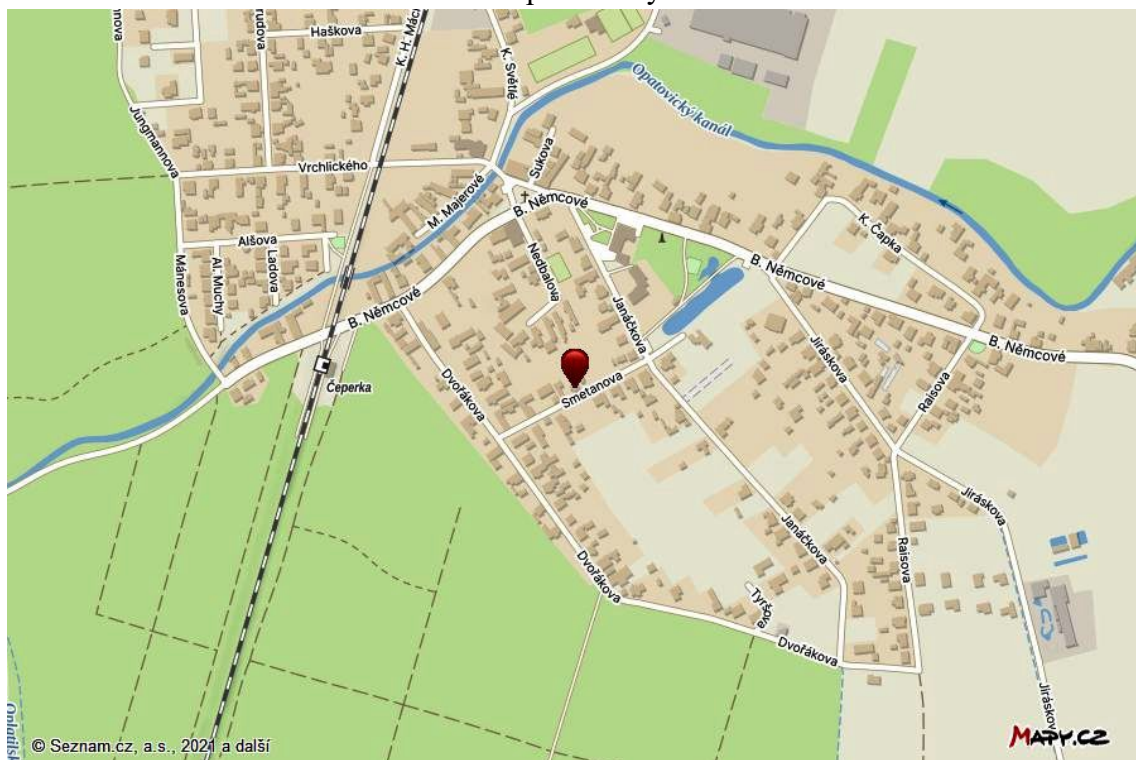
- 16 -



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře









povodňová mapa Q5, Q20 a Q100