

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2581 – 111/15

- o stanoven obvykl ceny nemovitých věci tj. bytov jednotky .p./.j. 2287/4 vel. 1+kk ve 2. nadzemním podlai objektu bydlení č.p. 2287 na t. Pratelstv v asti obce Budějovické Předměstí s prsluenstvm a s podílem na společných astech domu č.p. 2287 a pozemku parcela č. 4793 – zastaven plocha a nádvoří ve výši id. 13/1000 zapsan na LV 13792 resp. bytov dm č.p. 2287 a pozemek parcela č. 4793 – zastaven plocha a nádvoří na LV 6208 pro katastrální uzem Písek a obec Písek evidovan u Katastrálního uradu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., imicka 780/61 181 00 Praha 8 IČO : 250 23 217 č.j. 274/2015-D
Uel posudku :	Zjiten obvykl ceny oceňovaných nemovitých věci pro nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇeten :	16.11.2015
Zohlednn stavu ke dni :	16.11.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	16.11.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF . 441/2013 Sb. ve znění vyhl. . 199/2014 Sb. k proveden zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdejich předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvlstn požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zkon ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V eskch Budějovicích dne	17.11.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně prloh a znalecké doložky a předává se ve dvojím vyhotoven. Jedno vyhotoven archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. 274/2015-D ze dne 27.10.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.3.2015, LV 13792. Vlastník ke dni vyhotovení :

A: Vlastník :

1. Janošák Ondřej, trvale bytem třída Přátelství 2287, 397 01 Písek 1/1

B : Nemovitosti :

- bytová jednotka č.p. /č.j. 2287/4 v bytovém domě č.p. 2287 na parcele č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m², spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 3/1000

vše v k.ú. Písek a v obci Písek - příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 10.11.2015 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo, dle odborného odhadu znalce byl objekt bytového domu č.p. 2287 kolaudován cca v 80. letech minulého století

1.1.6 Prohlášení vlastníka - nebylo předloženo

1.1.7 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.11.2015 za účasti znalce a vlastníka pana Janošáka. Znalci bylo umožněno provést vnitřní prohlídku oceňovaného bytu. Výměra bytové jednotky byla přeměřena znalcem při místním šetření. Jiný doklad o výměře bytové jednotky nebyl znalci předložen.

1.1.8 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými byty v uvedené lokalitě.

1.1.10 Internet – zjištění stávajících nabídek družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz , www.prolux.cz , www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.11 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.12 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.13 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Bytový dům čp. 2287 s oceňovaným bytem č.p./č.j. 2287/4 se nachází jižně od centra města v části města Budějovické Předměstí na tř. Přátelství v lokalitě zastavěné převážně bytovými panelovými domy a několika objekty občanské vybavenosti např. autobusové nádraží, supermarket Lidl). Přístup zajišťuje místní zpevněná asfaltová komunikace.

Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, teplovod a slaboproud.

Společně s bytovou jednotkou č. 2287/4 je oceňován podíl na společných částech domu č.p. 2287 a pozemku parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m² ve výši id. 13/1000. Oceňovaná bytová jednotka je ke dni ocenění neužívaná či užívána sporadicky a není pronajata. K bytové jednotce náleží i sklepní kóje v 1.NP objektu. Technický stav bytové jednotky je podprůměrný, zanedbaný, převážně v původním vybavení (instalační prefabrikované jádro, původní dřevěná okna), ale s novějšími podlahami a novější kuchyňskou linkou. Ke dni místního šetření byl odpojen přívod elektrické energie. Oceňovaný pozemek parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří tvoří zastavěnou plochu objektu a je zatížen běžným hlukem a prachem od okolní dopravy. Obec Písek nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav bytového domu a bytové jednotky vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 16.11.2015. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace sousedky vlastníka, předaných písemných podkladů a doplněny vlastním odborným odhadem znalce na základě prohlídky bytového domu a externí prohlídky oceňovaného bytu.

1.3 Definice pojmů

1.3.1 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 neproňajímají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

1.3.2 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 novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

1.3.3 Cena sjednaná

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

1.3.4 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).

1.3.5 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 se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

1.3.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou 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 předpisu (oceňovací vyhláška).

1.3.7 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.

1.3.8 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.).

1.3.9 Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. 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.

1.3.10 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.

POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

1. Věcná hodnota (časová cena)
 - 1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 2287/4
 - 1.2 Pozemek parcela č. 4793 / indexová metoda /
2. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j 2287/4
3. Rekapitulace a závěr

1. Věcná hodnota (časová cena)

1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 2287/4

1.1.1 Popis

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, má nepravidelný půdorys, je nepodsklepená, s devíti nadzemními podlažními / 1. nadzemní podlaží je technické a ve 2. až 9. nadzemním podlaží jsou bytové jednotky / a s plochou střechou. Stavba má jeden hlavní vchod / sekci / a klasickou dispozici panelového bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice s výtahem, technickým zázemím v 1.nadzemním podlaží a se sedmi byty na každém běžném nadzemním podlaží. Celkem je v objektu 56 bytových jednotek. V technickém podlaží jsou kočárkárna, kolárna, chodba a sklepy.

Obytný dům typový panelový, rovná střecha a krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu.

Oceňovaný byt vel. 1+kk leží ve 2. nadzemním podlaží (1.patro) u jižní fasády. Má předsíň, pokoj s kuchyňským kotem, koupelnu a WC v prefabrikovaném instalačním jádře. Mimo byt je k dispozici k užívání jedna sklepní kóje.

Půdorys : nepravidelný

Nosná konstrukce svislá : panelový systém železobetonový

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém železobetonový

Izolace : provedena svislá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : obklad a nátěry

Střecha : plochá

Střešní krytina : živičná krytina svařovaná vícevrstvá

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod vše bezprostředně

Technický stav budovy :

stáří ke dni ocenění - cca 1980 - 2015 = 35 let.

Vzhledem k nepravidelné běžné údržbě a celkovému stáří budovy je technický stav průměrný. Objekt má převážně původní vybavení.

Popis vybavení 1.NP

Obvodové zdivo : panelový systém

Vnitřní úprava stěn : omítka jednovrstvá štuková

Strop : panelový systém

Podlaha : keramická dlažba, cementový potěr

Schodiště : prefa s povrchem z teraca

Okna : dřevěná zdvojená
 Dveře : plastové prosklené a hladké
 Vrata : neosazena
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : centrální dálkové topení
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : nevyskytuje se
 Zdroj teplé vody : nevyskytuje se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytuje se
 Výčet místností dle skutečného stavu : kočárkárna, kolárna, chodba, sklepy a výtah

Popis vybavení bytu č.p./č.j. 2287/4

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka jednovrstvá štuková

Podlaha : plovoucí a PVC

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : neosazena

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : centrální dálkové topení

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : z centrálního zdroje

Sanitární zařízení : koupelna s umyvadlem a vaničkou, splachovací záchod

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, sporákem bez digestoře

Vzhledem k nepravdělné běžné údržbě, provedené částečné rekonstrukci vnitřních prostor bytu a celkovému stáří budovy je technický stav bytu podprůměrný až zanedbaný. Převládá původní vybavení.

1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry a podlahové plochy místností nebylo možno převzít z oficiálních dokladů (evidenční list, prohlášení vlastníka či kupní smlouva), proto byly přeměřeny znalcem při místním šetření. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

BYTOVÁ JEDNOTKA č.p./č.j. 2287/4 - podlahová plocha

Místnost /výměra dle měření provedeného znalcem/	Výměry ploch (m ²)			
	Bytová plocha		společné prostory a jiné nepronajaté	provozní plochy
	obytná	příslušenství		
2. NP				
pokoj s kuchyňským koutem	19,95			
koupelna		2,15		
WC		1,02		
předsíň		3,81		
sklepní kóje		1,32		
	19,95	8,30	nepočítáno	nejsou
CELKEM m ²		28,25		

Podlahová plocha místností se zkosenými stropy, je-li v místě zkosení výška menší než 2 m, je násobená koeficientem 0,80.

Podlahová plocha sklepa či komor mimo byt, je-li místností, je násobená koef. 0,80.

Podlahová plocha sklepní kóje, není-li místností, je násobená koeficientem 0,10.

Podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí je násobena koeficientem 0,17.
Podlahová plocha nezasklených lodžii je násobena koeficientem 0,20.

Podlahová plocha bytu celkem	m ²	28,25
Odpočet podlahové plochy místnosti se zkosenými stropy	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepa je-li místností – sklepní místnost mimo byt	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepní kóje	m ²	- 1,20
Odpočet podlahové plochy terasy, balkonu	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy nezasklené lodžie	m ²	- 0,00
Podlahová plocha bytu s odpocty celkem	m ²	26,93
Podlahová plocha místností se zkosenými stropy x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepa je-li místností x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepní kóje x koeficient 0,10	m ²	0,13
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m ²	0,00
Podlahová plocha nezasklené lodžie x koeficient 0,20	m ²	0,00
Podlahová plocha bytu č. 2287/4 po přepočtu pro výpočet	m ²	27,06

1.1.3 Koeficienty

Byt podle § 21 a přílohy č. 8 vyhlášky - byt v domech netypových vícebytových (1.NP až 9. NP, plochá střecha)		typ	J		
		ZC	8 020,- Kč/m ²		
Podlahová plocha bytu		PP	m ²		
			27,06		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	1,037		
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) pol. č. 3 bývalá okresní města	K ₅	1,05		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	2,100		
koeficient vybavení stavby K ₄	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard / n	Podíl příl. č.14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pásy s izolací	S	0.05400	0.05400
2	Svislé konstrukce	Železobetonové	S	0.18200	0.18200
3	Stropy	Železobetonové	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	Plochá střecha	S	0.04900	0.04900
5	Krytiny střech	Natavované pásy	S	0.02300	0.02300
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z pozinku	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Omítky vápenné štukové	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Silikátová omítka a obklad	S	0.02900	0.02900
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické běžné	S	0.01300	0.01300
10	Schody	Prefa s povrchem z teraca	S	0.02900	0.02900
11	Dveře	Hladké plné	S	0.03350	0.01650
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Dřevěná zdvojená	S	0.05300	0.05300
14	Povrchy podlah	Plovoucí laminátová, PVC	S	0.03000	0.03000
15	Vytápění	Dálkové	S	0.04800	0.04800
16	Elektroinstalace	220 V, poj. automaty	S	0.05100	0.05100
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	Studená i teplá voda	S	0.03200	0.03200

19	Vnitřní kanalizace	Instalována	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
21	Ohřev teplé vody	Dálkové	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	Linka, dřez a sporák	S	0.01900	0.01900
23	Vnitřní hygienická zařízení	WC, vanička, umyvadlo	S	0.03900	0.03900
24	Výtahy	Ano	S	0.01300	0.01300
25	Ostatní	Anténa, zvonek, větrání	S	0.05700	0.05700
26	Instalační prefa jádro	Ano	S	0.03700	0.03700
	CELKEM			1.00000	0.99600
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.99600
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ²	ZCU	18 265,06

1.1.4 Stáří a opotřebení

Bytový dům je dle sdělení vlastníka cca 35 let po kolaudaci v průměrném technickém stavu. Běžná údržba je prováděna převážně nepravidelně. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly některé prvky krátkodobé životnosti vyměněny, např. střešní krytina, stoupačky. Bytová jednotka je v podprůměrném technickém stavu, běžná údržba je prováděna nepravidelně. Původní je instalační prefabrikované jádro, zařizovací předměty a okna. Novější je kuchyňská linka a podlahy.

Pro výpočet opotřebení byla znalcem použita lineární metoda výpočtu opotřebení s tím že byla znalcem stanovena další životnost objektu na základě odborného odhadu znalce.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání /	1980
Stáří	35 let
Předpokládaná další životnost	65 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,00 %
Opotřebení	35,00 %

1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ²	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ²	18 265,06
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m ²	27,06
Výchozí cena objektu (reprodukční)	CN = ZCU x PP	Kč	494 252,47
Opotřebení	35,00	%	- 172 988,36
Cena časová bytu č.p./č.j. 2287/4 ke dni odhadu		Kč	321 264,11

1.2 Parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří

1.2.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemku se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. Porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

1.2.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Oceňovaný pozemek parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m² je zastavěna bytovým domem č.p. 2287.

Srovnávací pozemek byl prodán v části obce Václavské předměstí v Písku a je určen stávajícím územním plánem pro výstavbu rodinného domu. Pozemek v dané lokalitě pro výstavbu bytového domu není nabízen k prodeji.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	okraj zastavěné části obce Václavské Předměstí v obci Písek, objekty pro bydlení RD, okraj zastavěné části obce		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek určený stávajícím ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu, zpevněný příjezd, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	674
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	977 300,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	1 450,00
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce	1.00
B	Typ stavebního pozemku	připravený vč. zemního plynu	1.50
C	Třída velikosti obce	15 až 25 tisíc obyvatel	0.80
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s rodinnými domy	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1.17
b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku	zastavěná část obce Budějovické Předměstí v obci Písek, objekty pro bydlení BD a několik objektů občanské vybavenosti		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek zastavěný stavbou bytového domu, zpevněný příjezd, možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku		m ²	366
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	zastavěné území obce	1.10
B	Typ stavebního pozemku	připravený vč. zemního plynu	1.50
C	Třída velikosti obce	15 až 25 tisíc obyvatel	0.80
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s bytovými domy a maloobchod	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1.287
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	1.10
Jednotková cena oceňovaného st. pozemku		JCC = JCS x P _i	1 595,00
Cena oceňovaného pozemku		Kč	583 770,00

Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku	-	13/1000
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu pozemku st. parcela č. 4793	Kč	7 590,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba a pozemky / zaokrouhлено /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Byt č.p./č.j. 2287/4	387 460,- Kč	35,00 %	494 250,- Kč
Podíl parcely č. 4793	7 590,- Kč		7 590,- Kč
Nemovitě věci celkem	401 220,- Kč		501 840,- Kč

2. Komparativní (porovnávací) metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 2287/4

2.1 Metodika ocenění porovnávací indexovou metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných bytů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu.

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.SREALITY.cz a www.jihoceskereality.cz.

Porovnávací kritéria :

- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti - technický stav nemovitosti
- korekce pramene ceny
- odborný názor znalce

2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže (text u jednotlivých nabídek je doslovně převzatý z jednotlivých inzerátů) :

Srovnávací objekt č. 1

Prodej bytu 1+kk v Písku

Lokalita : Pražské Předměstí, ul. Jabloňského



Byt na okraji sídliště v klidném panelovém domě je situován do 4. patra osmipatrového domu, je v původním velice pěkném, udržovaném stavu. Do bytu se vchází malou chodbou v níž je umakartové jádro se sprchovým koutem s polovaničkou. Kuchyně je od obývacího prostoru oddělena praktickým pultovým stolem. Pokoj je světlý a prostorný, z oken je výhled na řeku. Ideální koupě na investici, jelikož v bytě dlouhodobě bydlí nájemník. Nízkonákladové, pohodlné bydlení, výborná cena.

Patro : 4

Stav : průměrný

Výměra bytu : 30 m² + sklep

Nabídková cena : 690 000,- Kč

Srovnávací objekt č. 2

Prodej bytu 1+1 v Písku

Lokalita : Budějovické Předměstí, ul. Dr. M. Horákové



Byt 1+1 v ulici Dr. M. Horákové o celkové výměře 38 m². Bytová jednotka se nachází v pátém patře panelového domu na Budějovickém předměstí. Součástí bytu je kuchyň, pokoj, předšň, koupelna, samostatné WC a sklep. Byt je v původním, ale velmi dobrém stavu. Dům je po celkové rekonstrukci – nová fasáda a zateplení, plastová okna, vstupní dveře a výtah. Topení a ohřev vody je řešen dálkovým ústředním vytápěním. V těsné blízkosti je školka, škola, dětské hřiště. Dům se nachází v oblíbené lokalitě blízkosti centra cca 10. minut chůze.

Patro : 5.

Stav : dobrý
Výměra bytu : 38 m² vč. sklepní kóje

Nabídková cena : 890 000,- Kč

Srovnávací objekt č. 3

Prodej bytu 1+1 v Písku
Lokalita : Budějovické Předměstí, tř. Přátelství



byt 1+1 o celkové výměře 39 m² s balkonem, v 7.patře v revitalizovaném domě, na sídlišti Jih na třídě Přátelství. Byt je v původním udržovaném stavu. Okna jsou plastová se žaluziemi, balkon prošel rovněž vkusnou rekonstrukcí. Dům je po revitalizaci - nová fasáda a zateplení, vstupní dveře a výtah. Udržovaný a klidný vchod. Výborné parkování před domem.

Patro : 7.

Stav : průměrný s původním vybavením
Výměra bytu : 39 m² vč. sklepní kóje + balkon

Nabídková cena : 799 980,- Kč

Porovnání bytových jednotek

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m2)	Jiné / stav
Oce ň. obj	Bytová jednotka zděný dům – obec Písek, Pražské Předměstí, ul. Přátelství	1+kk 27 m ² + sklepní kóje	průměr/ ne	-	podprůměrný
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Bytová jednotka panelový dům – obec Písek, Pražské Předměstí, ul. Jabloňského	1+kk 30 m ² + sklep	průměr/ ne	-	průměr
2	Bytová jednotka panelový dům – obec Písek, Budějovické Předměstí, ul. Dr. Horákové	1+1 38 m ² vč. sklepní kóje	průměr / ne	-	dobrý

3	Bytová jednotka zděný dům – obec Písek, Pražské Předměstí, ul. Práteleství	1+1 39 m2 vč. sklepni kóje + balkon	průměr / ne	-	průměr
---	--	--	-------------	---	--------

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2

Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti I _o (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9)/(16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	690 000	0,90	621 000	1,00	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	1,082	574 202,-
2	890 000	0,85	756 500	1,00	1,20	0,98	1,10	1,00	1,00	1,294	584 802,-
3	799 980	0,90	719 982	1,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,00	1,320	545 441,-
Celkový průměr ceny bytu										Kč	568 150,-
Minimum										Kč	545 441,-
Maximum										Kč	584 802,-
K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /											
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /											
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 /											
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
I _o Index odlišnosti I _o = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0											

3. Rekapitulace

Oceňovaná bytová jednotka č. 2287/4 leží na jižním okraji zastavěné části obce Budějovické Předměstí na ulici Práteleství v lokalitě zastavěné převážně bytovými panelovými domy a několika objekty občanské vybavenosti. Bytový dům č.p. 2287 je s přihlédnutím ke svému stáří a nepravidelně prováděné běžné údržbě spíše v průměrném technickém stavu bez provedení zateplení. Technický stav oceňované bytové jednotky je podprůměrný převážně v původním vybavení (umakartové instalační jádro, původní okna), ale s novější kuchyňskou linkou či podlahami. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni. Občanská vybavenost je v místě v kompletním rozsahu. Nemovitosti leží mimo zátopovou oblast. Poloha je vhodná k trvalému bydlení, v místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy. V místě je průměrná nezaměstnanost i nabídka pracovních příležitostí spojená s menší kupní silou obyvatel.

O obdobné nemovitosti je v dané lokalitě spíše průměrný zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí v lokalitě na mnoha realitních internetových serverech. Za inzerované nabídkové ceny nejsou nemovitosti prodejné, nabídkové ceny jsou cenami maximálními a zároveň nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou níže než ceny nabídkové. V poslední době nabídka obdobných nemovitostí výrazněji vzrostla, ale poptávka stagnuje, což má bezprostřední vliv na výši nabídkových resp. následně na výši realizovaných kupních cen.

Výše obvyklé ceny je pohyblivá mj. i v čase, což se odráží i ze situace v naší i světové ekonomice, která prošla výraznou recesí a která měla bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí. Ztížené možnosti úvěrování a zpřísněné podmínky pro příslib úvěrů obvyklou cenu obdobných nemovitostí v současné době výrazně snižují a omezují i okruh potenciálních kupců. V současné době není vhodná doba k prodejem. Obvyklá cena je pohyblivá i v čase během kterého chci či plánuji nemovitost prodat. Neodkladný či nedobrovolný prodej vyžadující výrazně kratší čas vymezený pro prodej úměrně snižuje i výslednou realizovanou cenu (tzn. cena v tísni – není dle objednávky předmětem zjištění).

Výsledná obvyklá cena je stanovena znalcem na základě odborného odhadu a vychází z uvedené porovnávací metody.

Způsob ocenění / zaokrouhleno /	cena
Reprodukční cena	501 840,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	328 850,- Kč
Výnosová hodnota	není stanovována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	568 150,- Kč
Obvyklá cena bytu č.p./č.j. 2287/4 dle odborného odhadu znalce	560 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu výše oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č.p./č.j. 2287/4 vel. 1+kk ve 2. nadzemním podlaží objektu bydlení č.p. 2287 na tř. Přátelství v části obce Budějovické Předměstí s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 2287 a pozemku parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 13/1000 zapsané na LV 13792 resp. bytový dům č.p. 2287 a pozemek parcela č. 4793 – zastavěná plocha a nádvoří na LV 6208 pro katastrální území Písek a obec Písek evidované u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek odhaduji ke dni ocenění

560 000,- Kč

slovy : pětsetšedesáttisíckorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení vedeného v katastru nemovitostí, se dle zjištění znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 17.11.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :
4x fotodokumentace
1x kopie LV č. 13792
1x kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2581 - 111/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 111/15.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č.95/107/QEN/2014-RE.

České Budějovice
17. listopadu 2015

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



čelní pohled na BD č.p. 2287



jižní pohled na BR č.p. 2287



koupelna v bytě č. 2287/4



pokoj s kuchyňským koutem v bytě č. 2287/4