

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 542-48/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	jiný nebytový prostor č.599/102, včetně podílu na společných částech domu č.p.599 a parcele p.č.89/1
Adresa nemovitosti	Křesomyslova 599/8, Praha, 140 00
Katastrální údaje:	LV č.2251: jednotka č. 599/102 jiný nebytový prostor LV č.1089 : budova Nusle č.p.599 byt.dům pozemek p.č.89/1 podíl na společ.částech domu a pozemku : 3152/133633 pam.zóna-pozemek v památkové zóně památkově chráněné území
Pozemky:	p.č.89/1
Vlastník bytové jednotky:	Alena Seegerová, Francouzská 966/33, 12000 Praha 2 Vinohrady, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Alena Seegerová, Francouzská 966/33, 12000 Praha 2 Vinohrady, spoluvlastnický podíl: 3152/133633

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735038308
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: nedobrovolná dražba

OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

Datum místního šetření: 8.4.2019

Datum zpracování : 23.4.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 23.4.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	jiný nebytový prostor č.599/102, včetně podílu na společných částech domu č.p.599 a parcele p.č.89/1
Adresa nemovitosti	Křesomyslova 599/8, Praha, 140 00
Katastrální údaje:	LV č.2251: jednotka č. 599/102 jiný nebytový prostor LV č.1089 : budova Nusle č.p.599 byt.dům pozemek p.č.89/1 podíl na společ.částech domu a pozemku : 3152/133633 pam.zóna-pozemek v památkové zóně památkově chráněné území
Pozemky:	p.č.89/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Bylo provedeno dne 8.4.2019. Nemovitost byla celá zpřístupněná.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. 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 se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

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).

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

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.

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.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně 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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	jiný nebytový prostor č.599/102, včetně podílu na společných částech domu č.p.599 a parcele p.č.89/1
Adresa nemovitosti	Křesomyslova 599/8, Praha, 140 00
Katastrální údaje:	LV č.2251: jednotka č. 599/102 jiný nebytový prostor LV č.1089 : budova Nusle č.p.599 byt.dům pozemek p.č.89/1 podíl na společ.částech domu a pozemku : 3152/133633 pam.zóna-pozemek v památkové zóně památkově chráněné území
Pozemky:	p.č.89/1
Vlastník BJ:	Alena Seegerová, Francouzská 966/33, 12000 Praha 2 Vinohrady, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Alena Seegerová, Francouzská 966/33, 12000 Praha 2 Vinohrady, spoluvlastnický podíl: 3152/133633

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Nusle jsou katastrální území a městská čtvrť v Praze, jižně od širšího centra, součástí městské části i obvodu Praha 4 a z menší části i obvodu Praha 2. Jedná se o lokalitu s veškerou dostupnou občanskou a technickou vybaveností. Předmětná nemovitost leží na hranici Prahy 4. Velmi dobrá je dopravní dostupnost do centra tramvají, se zastávkou vzdálenou cca 100m. Zeleň je představována pěšky dostupným parkem Na Fidlovačce. Parkování je obtížně možné pouze v ulici před domem.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Nemovitost tvoří vnitřní řadový bytový dům o jedné sekci (vchodu) č.599, situovaný na hranici uliční čáry ulice Křesomyslova na pozemku p.č.89/1. Dům je napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Bytový dům má jedno podzemní podlaží se společnými prostory, sklepy a dvěma nebytovými prostory a dále pět nadzemních podlaží. V přízemí je též nebytová jednotka přímo přístupná vchodem z ulice. Vstup do domu je z hlavního průčelí v ulici Křesomyslova a dále ze dvora na pozemku jiného vlastníka. Dům je zděný stěnový s polospalnými trámovými stropy, dvouramenným lodžiami přímo osvětleným schodištěm ve střední části, do sklepa s betonovým schodištěm, se sedlovou střechou, krytou pálenou krytinou. Uliční fasáda je štuková zdobená, s výraznými římsami, náznaky arkýřů, sochami po stranách vstupního portálu, středovým balkonem. Dvorní je jednoduchá s lodžiami a arkýři. Objekt nemá výtah. Dům je průměrně udržovaný. Dle náhledu byla provedena oprava střechy, nový vstupní portál, zvonkové tablo s videokamerou. Jiný nebytový prostor č.599/102 se nachází v 1.PP. Je přístupný vnitřním úzkým betonovým schodištěm. Obsahuje dvě místnosti, předsíň, koupelnu s WC. Byly provedeny dispoziční úpravy. Dvě místnosti byly propojeny. Okna v anglických dvorcích s mřížemi jsou orientovaná do nádvoří. Vytápění je přímotopem v jedné místnosti, ohřev vody el.bojlerem v koupelně. V předsíni je umístěná kuchyňská linka. Na obvodových stěnách se projevuje vztlínání vlhkosti a tvorba plísní. K jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p.599, příslušenství a pozemku p.č.89/1 ve výši 3152/133633. Tento podíl má pouze doplňující vliv na cenu nemovitosti.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	102	
Podlaží	1	
Dispozice	2+0	
Podlahová plocha bytu	36,00	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	0,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	36,00	m ²
Podíl na společných částech domu	3152/133633	
Podíl na společných částech pozemku	3152/133633	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Vnitřní řadový bytový dům je situovaný v rušné ulici Křesomyslova, v lokalitě řadových činžovních domů s uzavřenými vnitrobloky podél ulice v Nuselském údolí potoka Botič, na severní hranici Prahy 4. Stanice tramvaje je v přímém sousedství.				
Počet obyvatel	1 259 079				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
3023	Hlavní město Praha	veřejná komunikace ul.Křesomyslova

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

nájemní smlouva nebyla předložena

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ano	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Nezjištěno	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

hluk a vibrace od dopravy

Dle výpisu z KN LV č.1089 :

pam.zóna-budova a pozemek v památkové zóně

Dle výpisu z KN LV č. 2251:

- zástavní právo smluvní
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- rozhodnutí o úpadku
- podaná žaloba na určení neexistence zástavního práva

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2251			
Kraj:	Pražský	Okres:	Praha-hlavní město
Obec:	Praha	Katastrální území:	Nusle
Ulice:	Křesomyslova 599	č.o.:	8
Vlastníci			Podíl
Jiný nebytový prostor ve vlastnictví fyzické osoby Alena Seegerová - Francouzská 966/33 , 12000 Praha 2 Vinohrady			1/1
Stavba		je součástí	
Bytový dům	bytový dům	č.p.: 599	-
Pozemky			
89/1	zastavěná plocha a nádvoří	278 m ²	pozemek zastavěný bytovým domem a zpevněným nádvořím

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
koupelna s WC	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
místnost	14,20 m ²	1,00	14,20 m ²
místnost	12,60 m ²	1,00	12,60 m ²
předsíň	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²
1.NP - celkem	36,30 m²		36,30 m²
Celkem	36 m²		36 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové
Zdivo	zděné cihelné
Stropy	polospalné trámové, v suterénních místnostech klenbové
Střecha	sedlová
Krytina	pálená
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné štukové
Fasádní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Vnější obklady	
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady v koupelně a za linkou v předsíni
Schody	kamenné dvouramenné přímo osvětlené, betonové jednoramenné
Dveře	náplňové ocelových zárubní, vstupní protipožární
Okna	dřevěná zdvojená s mříží
Podlahy obytných místností	
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	el.přímotopy
Elektroinstalace	světelný rozvod
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	standardní
Zdroj teplé vody	el.bojler
Instalace plynu	
Kanalizace	standardní
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s dřezem v předsíni
Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
Záchod	WC kombi
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	36
Obestavěný prostor	[m] ³	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	900 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	450 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Kancelářské prostory	80,00	0,00	2+0	5 240 000	65 500	0,80	52 400
kancelářské prostory 2 místnosti, 2x sklad, 2x WC dvorní objekt přístup průchodem 4 parkovací místa 1.NP ing.sítě: voda, kanalizace, elektřina, plyn technický stav : podprůměrný							
							
Hodnocení: větší plocha samostatný objekt parkovací plochy							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Kancelářský prostor	44,00	0,00	2+kk	2 500 000	56 818	1,04	59 090
kancelářské prostory-atiér družstevní vlastnictví 1.PP ing.sítě: voda, kanalizace, elektřina, plyn ohřev vody : el. bojler vytápění : chybí technický stav : před celkovou rekonstrukcí							
							
Hodnocení: klidnější lokalita větší plocha pouze družstevní vlastnictví obdobný technický stav							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Nebytový prostor	98,00	0,00	1.NP+1.PP	4 410 000	45 000	0,88	39 600
obchodní prostory - pro veřejné stravování sousedství přímý přístup z ulice 1.NP+1.PP ing.sítě: voda, kanalizace, elektřina, plyn technický stav : po celkové rekonstrukci							
							
Hodnocení: obdobná lokalita větší plocha lepší technický stav							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	39 600 Kč/m ²	Minimální cena:	1 425 600 Kč
Průměrná jednotková cena	50 363 Kč/m ²	Průměrná cena	1 813 066 Kč
Maximální jednotková cena	59 090 Kč/m ²	Maximální cena	2 127 200 Kč
Stanovená jednotková cena	50 363 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 813 068 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Nemovitost je oceněná jako prázdná, bez závazků.

Silné stránky nemovitosti

- + atraktivní lokalita
- + místnosti s okny

Slabé stránky nemovitosti

- podzemní podlaží
- omezený osvit
- technický stav obvodového zdiva

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	450 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 813 068 Kč
Obvyklá cena	1 800 000 Kč

Slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 23.4.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR 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 poř. č.542-48/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

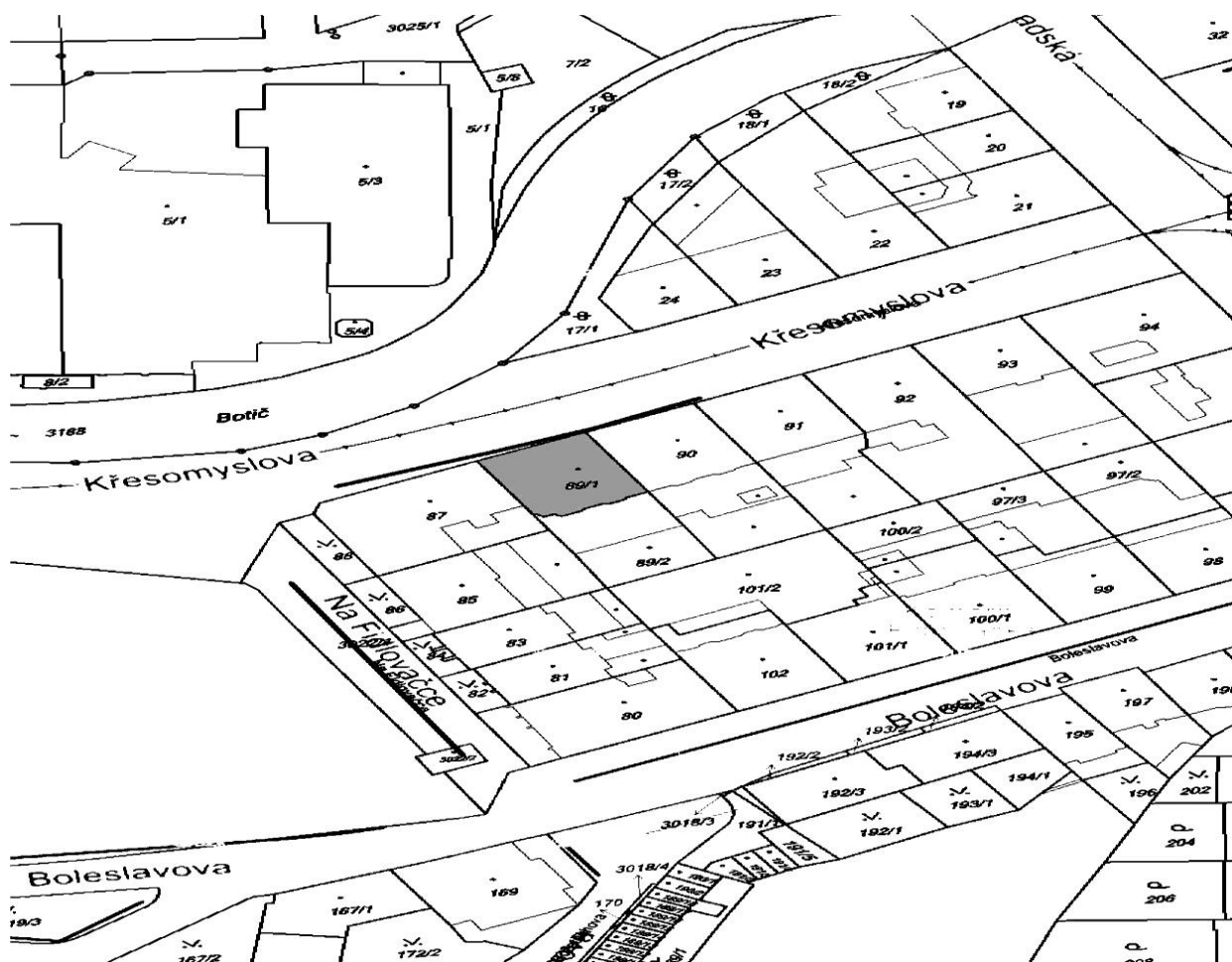
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Snímek katastrální mapy	1
fotodokumentace	2
výpis z KN LV č.1089	3
výpis z KN LV č.2251	4

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

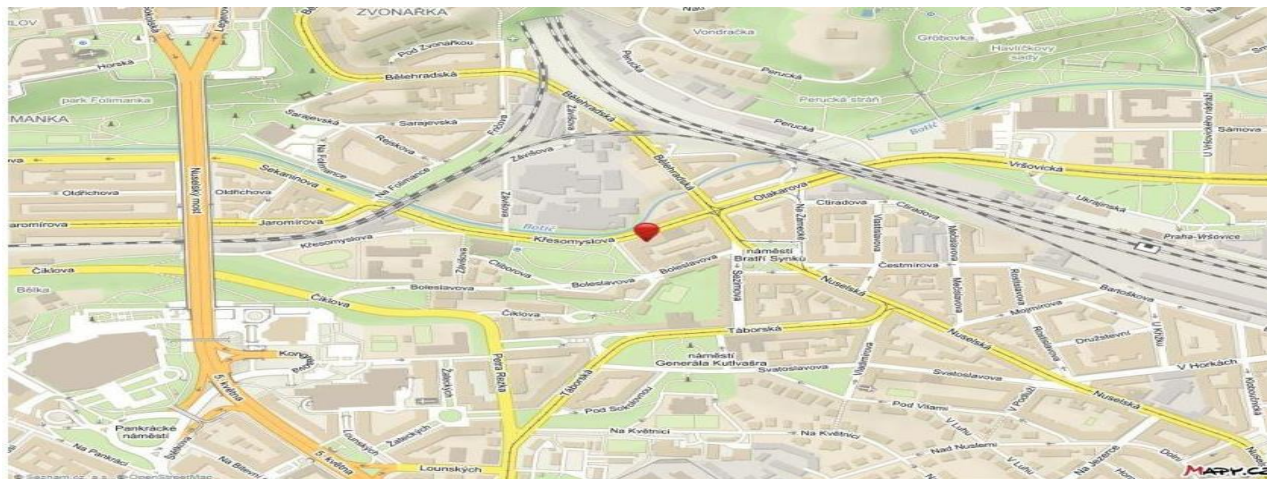


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

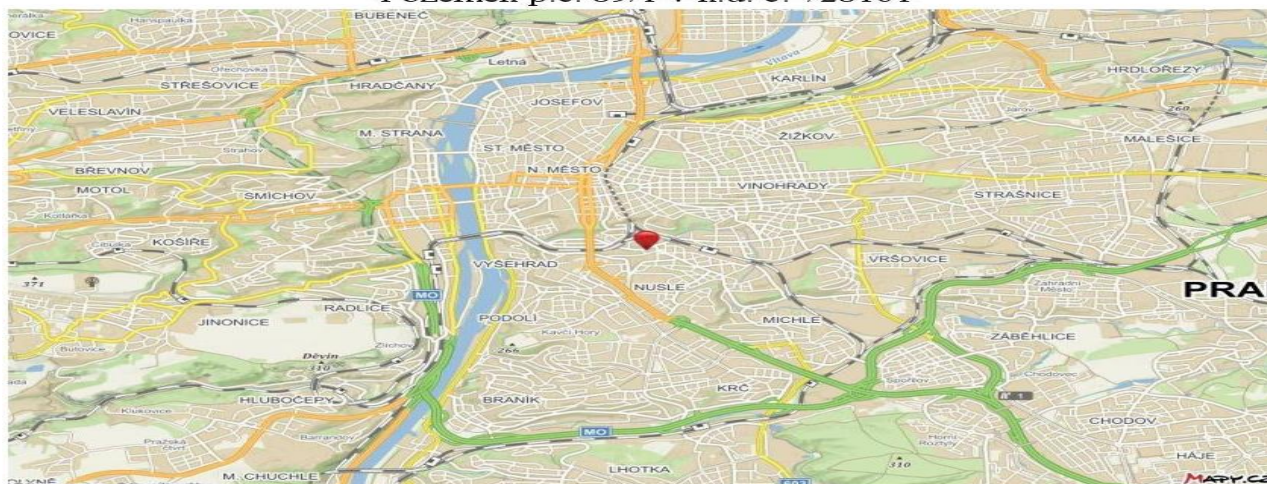
IC:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



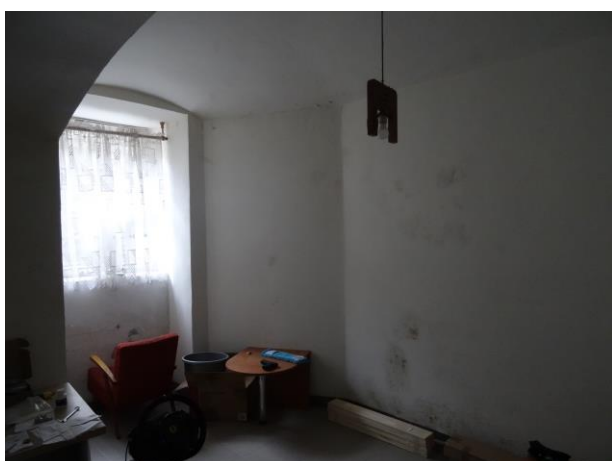
Pozemek p.č. 89/1 v k.ú. č. 728161



Pozemek p.č. 89/1 v k.ú. č. 728161

Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

