

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 836-125/2020



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | Byt č. 790/37 na sídlišti U Nádraží v Jindřichově Hradci |
| Adresa nemovitosti | sídliště U Nádraží č.p. 790, Jindřichův Hradec, 377 01 Jindřichův Hradec |
| Katastrální údaje: | k.ú. Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec II, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec |
| Pozemky: | Pozemek parcela č. 2423/17 - zastavěná plocha a nádvoří |
| Vlastník stavby: | Jiří Šarlingr, sídliště U Nádraží , 37701 Jindřichův Hradec , spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemku: | Jiří Šarlingr, sídliště U Nádraží , 37701 Jindřichův Hradec , spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

| | |
|----------|------------------------------------|
| | ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav |
| Adresa: | Chelčického 686, 533 51 Pardubice |
| Telefon: | 735 038 308 IČ:02777339 |
| e-mail: | info@zuom.cz DIČ: CZ02777339 |

ÚČEL POSUDKU: určení obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

840 000 Kč

Datum místního šetření: 3.6.2020

Datum zpracování : 18.6.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 19.6.2020

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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | Byt č. 790/37 na sídlišti U Nádraží v Jindřichově Hradci |
| Adresa nemovitosti | sídliště U Nádraží č.p. 790, Jindřichův Hradec, 377 01 Jindřichův Hradec |
| Katastrální údaje: | k.ú. Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec II, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec |
| Pozemky: | Parcela č. 2423/17 - zastavěná plocha a nádvoří |
| | |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 22.5.2020 v 15:00 hod. za účasti zástupce znaleckého ústavu a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Šarlígra. Při místním šetření byla provedena prohlídka bytového domu č.p. 790 i bytu č. 790/37, přeměření příslušných podlahových ploch bytu a fotodokumentace.

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 oblibou 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 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 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., č. 457/2017 Sb. A č. 188/2019Sb. 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 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 předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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, jíž 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: | Byt č. 790/37 na sídlišti U Nádraží v Jindřichově Hradci |
| Adresa nemovitosti | sídliště U Nádraží č.p. 790, Jindřichův Hradec, 377 01 Jindřichův Hradec |
| Katastrální údaje: | k.ú. Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec II, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec |
| Pozemky: | Parcela č. 2423/17 - zastavěná plocha a nádvoří |
| Vlastník stavby: | Jiří Šarlingr, sídliště U Nádraží , 37701 Jindřichův Hradec , spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemku: | Jiří Šarlingr, sídliště U Nádraží , 37701 Jindřichův Hradec , spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Jindřichův Hradec je bývalým okresním městem ležícím na komunikaci I. třídy č. I/34 vedoucí z Českých Budějovic na město Pelhřimov, které se nachází cca 54 km severovýchodně od metropole jižních Čech Českých Budějovic. Lokalita části města Jindřichův Hradec II leží v mírně zvlněném terénu severně od centra města a převládá zde bytová panelová zástavba. V obci je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Budova č.p. 789,790, ve které se nachází oceňovaný byt č. 790/37 má cca obdélníkový půdorys, je nepodsklepená s devíti nadzemními podlažními, panelové konstrukce typu T06B a s plochou střechou. Objekt má dva hlavní vchody (sekce) v západní fasádě objektu, má centrální schodiště ve středu dispozice každé sekce a osobní výtah. V 1.NP jsou společné prostory a jeden byt v každé sekci a v dalších nadzemních podlažích jsou vždy 3 byty na každém podlaží každé sekce. Celkem je v objektu 50 bytových jednotek. Objekt je v současné době plně užíván. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Oceňovaný byt čp/čj 790/37 leží v 5. NP (4.patře) a je velikosti garsoniéry (1+kk). Má pokoj s kuchyňskou linkou, koupelnu a splachovací záchod v umakartovém bytovém jádře a předsíň. Součástí bytu je zasklená lodžie umístěná na mezipodestě a v 1.NP je ve výhradním užívání jedna sklepní kóje. V bytě převládá původní vybavení s prefabrikovaným bytovým jádrem.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|
| Číslo bytové jednotky | 37 | |
| Podlaží | 5 | |
| Dispozice | Garsoniéra (1+kk) | |
| Podlahová plocha bytu | 20,19 | m ² |
| Zasklená lodžie | 4,90 | m ² |
| Terasa | 0,00 | m ² |
| Sklep | 1,90 | m ² |
| Zahrada | 0,00 | m ² |
| Garážové stání | 0,00 | m ² |
| Celková podlahová plocha | 26,99 | m ² |
| Podíl na společných částech domu | 1/125 | |
| Podíl na společných částech pozemku | 1/125 | |

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

| | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| Poloha v obci | Oceňovaný BD č.p. 789, 790 se nachází v části obce Jindřichův Hradec II severně od centra města na sídlišti U Nádraží v lokalitě panelového sídliště s převahou bytovou zástavbou. Příjezd je možný z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Města Jindřichův Hradec. | | | | |
| Počet obyvatel | 21700 | | | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem) | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" 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 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 |
| 2423/1 | Město Jindřichův Hradec | ostatní plocha |

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| Ne | Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| Ne | Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| Ne | Stavba na cizím pozemku |
| Ne | Dočasná stavba |
| Ne | Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví |

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

| | |
|----|----------------------------|
| 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 |
| Ne | Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje) |
| Ne | 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 |
| Ne | Poloha nemovitosti v chráněném území |
| Ne | Demograficky negativně zatížená lokalita |

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Na LV č. 9047 pro k.ú. Jindřichův Hradec část C a D je zapsáno omezení : - zástavní právo smluvní ve prospěch Stavební spořitelny České spořitelny a.s. - zahájení exekuce - rozhodnutí o úpadku

| 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 |
| 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 9047 | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Kraj: | Jihočeský | Okres: | Jindřichův Hradec |
| Obec: | Jindřichův Hradec | Katastrální území: | Jindřichův Hradec |
| Ulice: | sídlíště U Nádraží | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

| | | | |
|--|----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Jiří Šarlingr - sídliště U Nádraží , 37701 Jindřichův Hradec | | | 1/1 |
| Stavba | | je součástí | |
| Byt č. 790/37 | panelový | č.p.: 789,790 | není součástí žádného pozemku |
| Pozemky | | | |
| 2423/17 | zastavěná plocha a nádvoří | 435 m ² | |

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|---------------|---------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| - | koupelna se záchodem | 3,55 m ² | 1,00 | 3,55 m ² |
| | pokoj s kuchyňským koutem | 14,49 m ² | 1,00 | 14,49 m ² |
| | předsíň | 2,15 m ² | 1,00 | 2,15 m ² |
| | sklepní kóje | 1,15 m ² | 0,50 | 0,57 m ² |
| | zasklená lodžie | 4,90 m ² | 0,75 | 3,68 m ² |
| - - celkem | | 26,24 m² | | 24,44 m² |
| Celkem | | 26 m² | | 24 m² |

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|-----------------------------|---|
| Základy | betonové pasy |
| Zdivo | železobetonové panely |
| Stropy | železobetonové panely |
| Střecha | plochá |
| Krytina | povlaková z pásů PVC |
| Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| Vnitřní omítky | štukové |
| Fasádní omítky | zateplovací systém |
| Vnější obklady | nevyskytují se |
| Vnitřní obklady | keramické |
| Schody | železobetonové s povrchem z PVC |
| Dveře | hladké |
| Okna | plastová zdvojená |
| Podlahy obytných místností | koberec Jekor |
| Podlahy ostatních místností | keramická dlažba |
| Vytápění | centrální se zdrojem mimo budovu |
| Elektroinstalace | světelná |
| Bleskosvod | proveden |
| Rozvod vody | teplé a studené |
| Zdroj teplé vody | dálkový zdroj |
| Instalace plynu | nevyskytuje se |
| Kanalizace | provedena |
| Vybavení kuchyně | linka, dřež a mobilní vařič s elektrickou troubou |
| Vnitřní vybavení | sprchový kout, umyvadlo |
| Záchod | splachovací |
| Ostatní | anténa, výtah |

| VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY | | |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 26 |
| Obestavěný prostor | [m] ³ | - |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 25 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 650 000 |
| Stáří | roků | 55 |
| Další životnost | roků | 55 |
| Opotřeбенí odhadem | % | 45,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 357 500 |

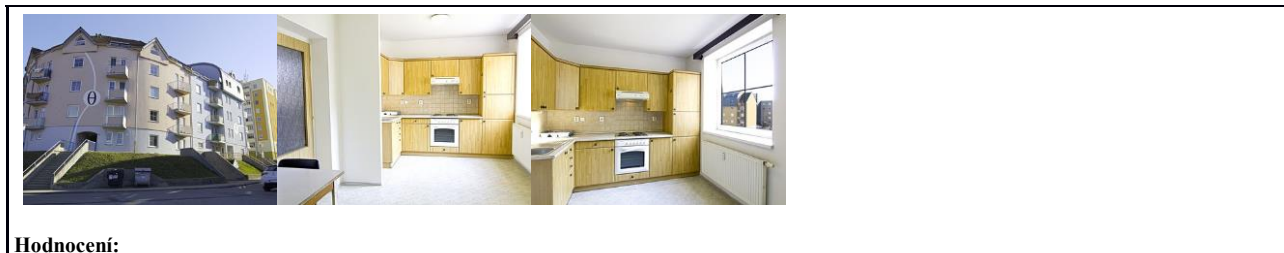
VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| Lokalita 1 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| Byt v Jindřichově Hradci | 55,00 | 1,00 | 2+1 | 2 100 000 | 38 181 | 0,89 | 33 981 |
| <p>Světlý byt vel. 2+1 v osobním vlastnictví v Jindřichově Hradci na sídlišti U Nádraží. Bytová jednotka je dispozičně řešena chodbou se vchodem do zrekonstruované koupelny se sprchovým koutem, kuchyně a obývacím pokojem se dveřmi do ložnice. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu, bez výtahu, který prošel revitalizací - nová fasáda, plastová okna. Užitná plocha dle BA : 52 m² + 0,50 * 6 m² sklep = 55 m²</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: | | | | | | | |
| Lokalita 2 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový | Upravená cena |
| Byt v Jindřichově Hradci | 28,00 | 1,00 | 1+kk | 1 090 000 | 38 928 | 0,90 | 35 035 |
| <p>Byt vel 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 28 m² v Tovární ulici v Českém Krumlově. Částečně rekonstruovaná garsoniéra se nachází v prvním nadzemním podlaží (přízemí) a má výhled do vnitroblokové zeleně. Vytápění bytu je řešeno plynovým kotlem. K bytu náleží sklepní kóje, dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: | | | | | | | |
| Lokalita 3 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový | Upravená cena |
| Byt v Jindřichově Hradci | 24,00 | 1,00 | 1+kk | 970 000 | 40 416 | 0,89 | 35 970 |
| <p>Byt o vel. 1+kk na sídlišti Hvězdárna v Jindřichově Hradci. Byt o velikosti 23 m² může velmi dobře sloužit pro bydlení 1-2 osob. Stejně dobře však může sloužit i jako investiční byt např. pro pronájem. V hledem k tomu, že se byt nachází v zánovním bytovém cihlovém domě, je jeho údržba minimální. Byt se nachází ve třetím patře a dostanete se k němu jak po schodech, tak i výtahem. Z bytu je výhled na vnitřní blok bytových domů a hřiště. Okna jsou plastová v bílém dekoru. K bytu náleží sklep. Užitná plocha dle BA : 23 m² + 0,50 * 2 m² sklep = 24 m²</p> | | | | | | | |

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Minimální jednotková cena | 33 981 Kč/m ² | Minimální cena: | 815 500 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 34 995 Kč/m ² | Průměrná cena | 839 866 Kč |
| Maximální jednotková cena | 35 970 Kč/m ² | Maximální cena | 863 300 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 34 995 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 839 880 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 790/37 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 1/125 byla odhadnuta ve výši 840 000,- Kč. Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + v místě je kompletní občanská vybavenost
- + parkování u objektu

Slabé stránky nemovitosti

- původní vybavení
- umakartové instalační jádro

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|--|-------------------|
| Věcná hodnota | 357 500 Kč |
| Porovnávací hodnota | 839 880 Kč |
| Obvyklá cena | 840 000 Kč |

Slovy : osmsetčtyřicettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 19.6.2020

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. 836-125/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|------------------------|--------------------------|
| kopie katastrální mapy | 1 |
| mapa obce | 1 |
| mapa oblasti | 1 |
| fotodokumentace | 2 |
| LVč. 9047 | 5 |

Osvědčení:

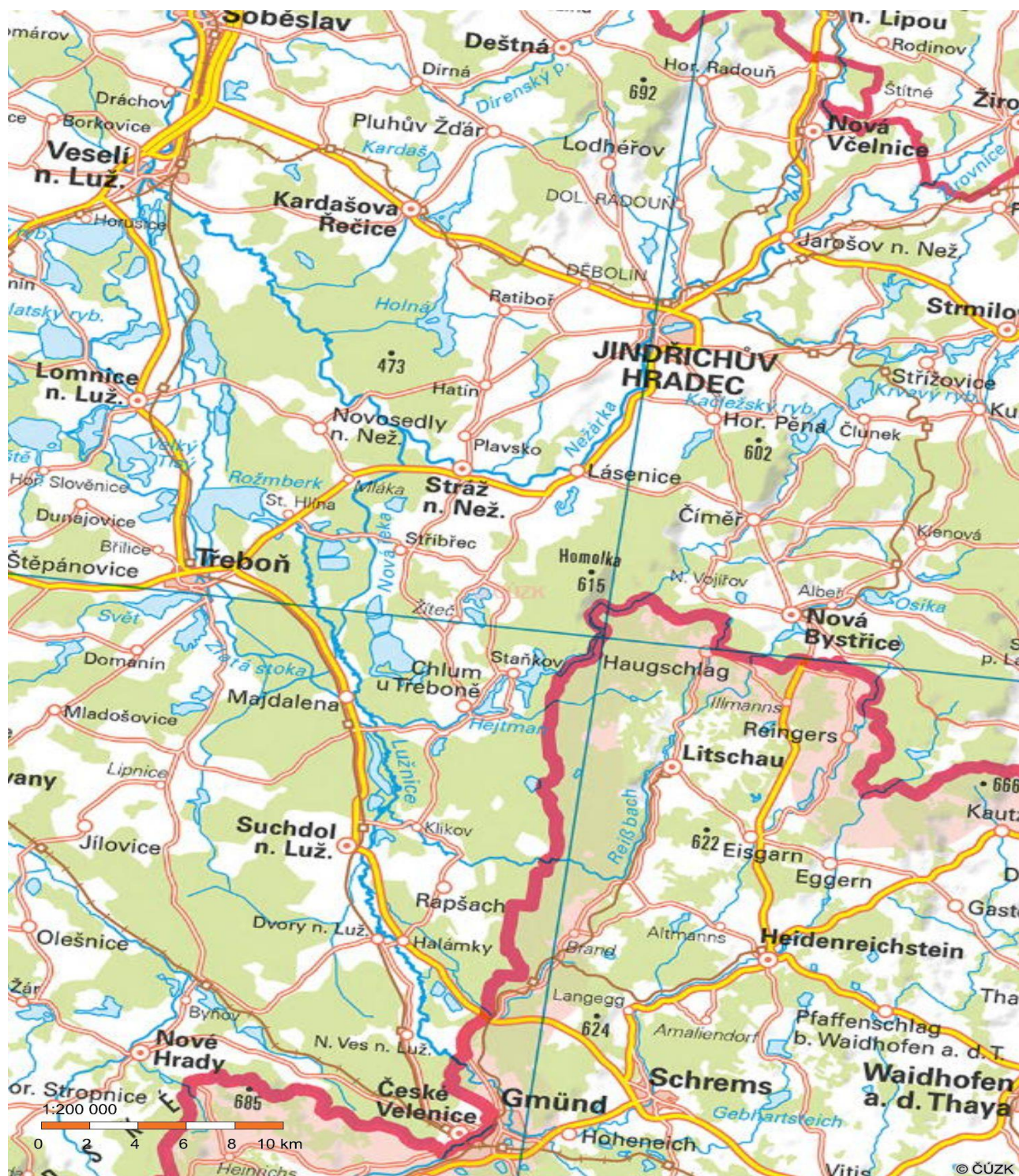
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

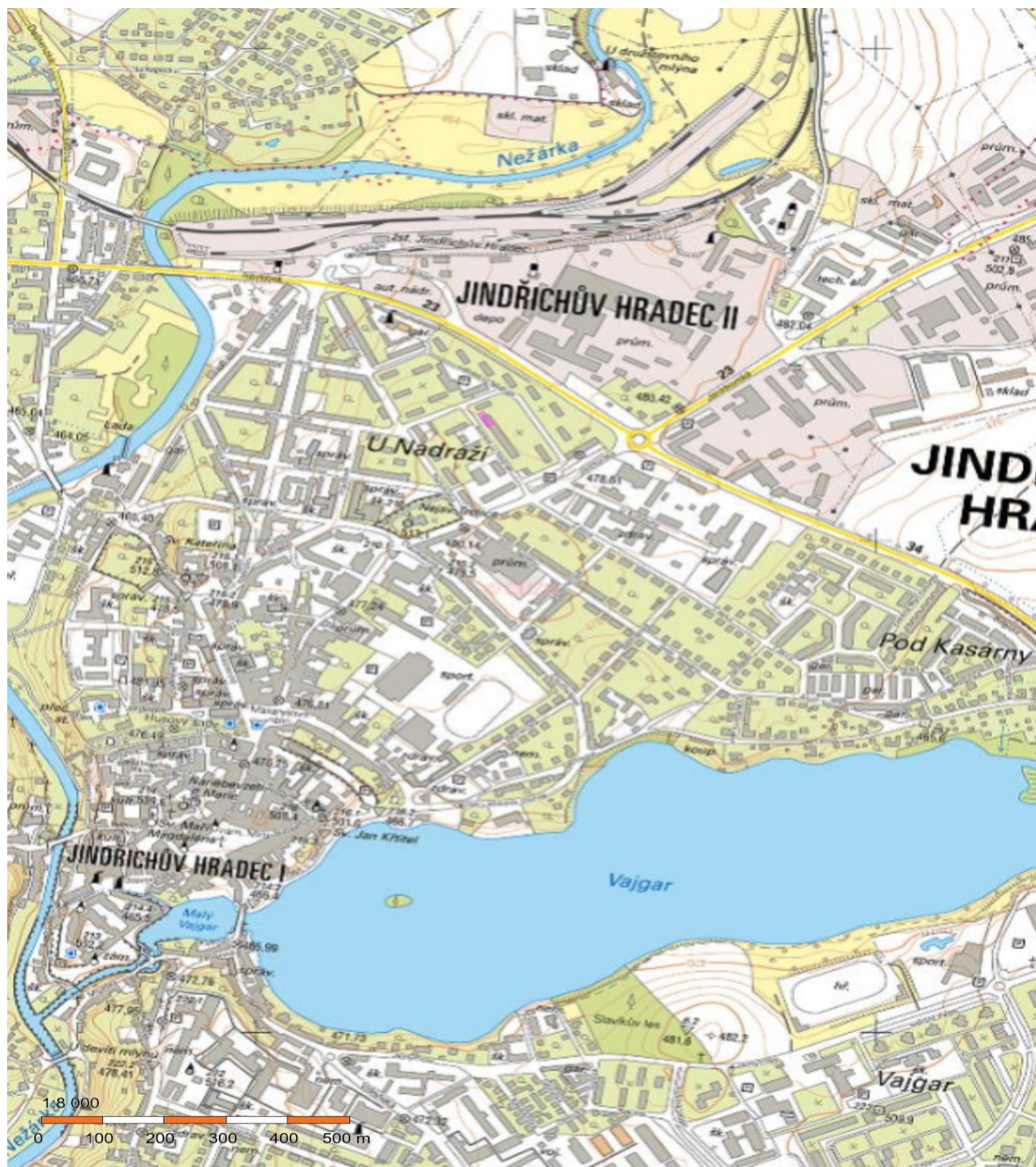
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

