

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 860-149/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Byt č. 342/20 v Čechově ul. v Písku
Adresa nemovitosti	Čechova č.p. 341,342, Písek, 397 01 Písek
Katastrální údaje:	k.ú. Písek, část obce Pražské Předměstí, obec Písek, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek
Pozemky:	St. parcela č. 2594 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Martin Kandler, Litevská č.p. 2575, 27201 Kladno , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Martin Kandler, Litevská č.p. 2575, 27201 Kladno , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419 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: odhad obvyklé ceny bytu pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 21.7.2020

Datum zpracování : 29.7.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 29.7.2020

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. 342/20 v Čechově ul. v Písku
Adresa nemovitosti	Čechova č.p. 341,342, Písek , 397 01 Písek
Katastrální údaje:	k.ú. Písek, část obce Pražské Předměstí, obec Písek, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek
Pozemky:	St. parcela č. 2594 - zastavěná plocha a nádvoří

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 21.7.2020 v 11:00 hod. za účasti znalce, který měl k oceňovanému bytu k dispozici klíče. Při místním šetření byla provedena celková prohlídka 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 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 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. 188/2019 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

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. 342/20 v Čechově ul. v Písku
Adresa nemovitosti	Čechova č.p. 341,342, Písek, 397 01 Písek
Katastrální údaje:	k.ú. Písek, část obce Pražské Předměstí, obec Písek, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek
Pozemky:	St. parcela č. 2594 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Martin Kandler, Litevská č.p. 2575, 27201 Kladno , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Martin Kandler, Litevská č.p. 2575, 27201 Kladno , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Písek je bývalým okresním městem ležícím na komunikaci I.třídy č. I/20 vedoucí z Českých Budějovic na Plzeň, které se nachází cca 52 km severozápadně od metropole Jižních Čech Českých Budějovic. Lokalita Pražského Předměstí leží v rovinatém terénu nedaleko řeky Otavy a převládá zde bytová zástavba. V obci je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Budova č.p. 341,342, ve které se nachází oceňovaný byt č. 342/20 má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená s osmi nadzemními podlažími (přízemní podlaží je částečně zapuštěno do terénu) a s plochou střechou na které je navíc vybudovaná střešní patrová nástavba o menší zastavěné ploše. Objekt má dvě sekce (hlavní vchody). V centrální části každé sekce je centrální schodiště s osobním výtahem. V 1.NP jsou společné prostory (kolárna, sušárna, sklepy a dvě vyčleněné nebytové jednotky) a v dalších nadzemních podlažích jsou vždy tři byty na každém podlaží v každé sekci. Celkem je v objektu 42 bytových jednotek. Objekt je v současné době plně užíván k trvalému bydlení. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Oceňovaný byt č. 342/20 leží v 8. NP (7. patře) u západní fasády. Má ložnici, obývací pokoj, kuchyni, předsiň, ze které je přímý vstup nejenom do těchto pokojů, ale i na záchod a do koupelny. Mimo byt je v 1.NP objektu jedna sklepní kóje. Stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu je cca z počátku 60. let minulého století. Technický stav objektu je dobrý, naopak technický stav oceňovaného bytu je značně zanedbaný a převážně v původním vybavení. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Objekt je zateplen a má vyměněna původní dřevěná zdvojená okna za okna plastová s izolačním dvojsklem. Bytová jednotka je v původním vybavení s prefabrikovaným jádrem na bázi dřevní hmoty.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	20	
Podlaží	8	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	53,29	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	1,55	m ²
Zahrada	0,00	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

Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	54,84	m ²
Podíl na společných částech domu	12/500	
Podíl na společných částech pozemku	12/500	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaný BD č.p. 341,342 s oceňovaným bytem č. 342/20 se nachází v části obce Pražské Předměstí severozápadně od centra města v Čechově ulici v lokalitě s převládající bytovou panelovou zástavbou na sídlišti Portyč. Příjezd je možný z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Města Písek.				
Počet obyvatel	30000				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" 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 checked="" 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
2096/12	Město Písek	ostatní plocha - ostatní komunikace
237/1	Město Písek	ostatní plocha - jiná 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**

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

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
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Oceňované nemovitosti leží sice v záplavové zóně 3 - střední riziko (dle údajů ČAP), ale byt se nachází v 8.NP, což riziko záplavy eliminuje.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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. 1473 pro k.ú. Písek je zapsáno omezení vlastnického práva a poznámka :

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s., Praha 10
- 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

Oceňovaný byt není delší dobu užíván, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, kuchyňská linka, bytové jádro a některá křídla vnitřní dveří zcela chybějí.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady

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

Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané	
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné	
Ne	Stavby kapacitně předimenzované	
Ne	Výhrada vlastnického práva	

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 14573			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Písek
Obec:	Písek	Katastrální území:	Písek
Ulice:	Čechova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Martin Kandler - Litevská č.p. 2575 , 27201 Kladno			1/1
Stavba		je součástí	
Byt č. 342/20	panelový	č.p.: 341,342	není součástí žádného pozemku
Pozemky			
st. 2594	zastavěná plocha a nádvoří	404 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výčet místností**

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
-			
koupelna	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
kuchyně	9,58 m ²	1,00	9,58 m ²
ložnice	17,68 m ²	1,00	17,68 m ²
pokoj	18,62 m ²	1,00	18,62 m ²
předsíň	4,31 m ²	1,00	4,31 m ²
záchod	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
- - celkem	54,84 m²		54,06 m²
1.NP			
sklepní kóje	1,55 m ²	0,50	0,78 m ²
1.NP - celkem	1,55 m²		0,78 m²
Celkem	56 m²		54 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	železobetonové panely
Stropy	železobetonové panely
Střecha	plochá
Krytina	skládaná z pásů PVC
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	zateplovací systém
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické v koupelně
Schody	teracové
Dveře	hladké, v části bytů pouze dveřní zárubně bez dveřních křídel
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	dálkové se zdrojem mimo budovu
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	centrální
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka a dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo v prefabrikovaném jádře
Záchod	splachovací v prefabrikovaném jádře
Ostatní	

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

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	23 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 242 000
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	45
Opotřebením odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	558 900

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 Písku	66,00	1,00	3+1	1 890 000	28 636	0,75	21 477
<p>Byt vel.3+1 nachází se v 7. patře panelového domu v ulici Na Pěňíku na Pražském Předměstí v Písku. V objektu je výtah, osobní vlastnictví. Byt je vyštukovaný, má zděné bytové jádro, plastová okna + žaluzie, měřáky na vodu a topení. Byt tvoří tři neprůchozí pokoje, prostorná předstíň, kuchyně, koupelna a WC. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, plynovým sporákem, digestoří a vestavěnými skříněmi v předstíni. Orientace bytu jih. K bytu náleží sklep. Poblíž domu jsou obchody, pošta, základní škola, mateřská školka, autobusová zastávka a hřiště, centrum města 10 minut chůze.</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 Písku	72,00	1,00	3+1	2 280 000	31 666	0,68	21 532
<p>Byt vel. 3+1 o celkové ploše 72 m² ve 2. patře v blízkosti centra města na Pražském Předměstí v Dvořákově ulici. Byt je v osobním vlastnictví, orientovaný na východ, západ, jih i sever. Dispozice: vstupní chodba, WC, koupelna, kuchyně, prostorný obývací pokoj, 2 ložnice. K bytu náleží zděný sklep a ke společnému užívání kolárna. Obchod 20 m, MHD 20 m, centrum 5 minut.</p>							
							
Hodnocení:							

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

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

	plocha m ²	m ²		cena	cena Kč/m ²	celkový	
Byt v Písku	48,00	1,00	2+1	1 690 000	35 208	0,67	23 589

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, nacházející se v 3. nadzemní podlaží bytového domu v části Budějovické Předměstí v Písku. Budova je postavena na klidném místě v blízkosti centra. Byt je částečně zrekonstruovaný, je vybaven novou kuchyní a plastovými okny. Součástí prodeje je elektrický sporák a vestavěná trouba. Toaleta je oddělena od koupelny. Dům disponuje kolárnou, sušárnou a kočárkárnou. Parkovat lze na veřejném parkovišti před domem nebo na vyhrazeném hlídaném. Veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	21 477 Kč/m ²	Minimální cena:	1 159 800 Kč
Průměrná jednotková cena	22 199 Kč/m ²	Průměrná cena	1 198 766 Kč
Maximální jednotková cena	23 589 Kč/m ²	Maximální cena	1 273 800 Kč
Stanovená jednotková cena	22 199 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 198 746 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 342/20 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 12/500 byla odhadnuta ve výši 1 200 000,- 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

- + žádaná lokalita pro bydlení
- + v místě plná občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaný stav bytu
- zvýšené opotřebení některých prvků bytu
- původní prefabrikované bytové jádro
- omezená možnost parkování u domu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	558 900 Kč
Porovnávací hodnota	1 198 746 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 29.7.2020

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. 860-149/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

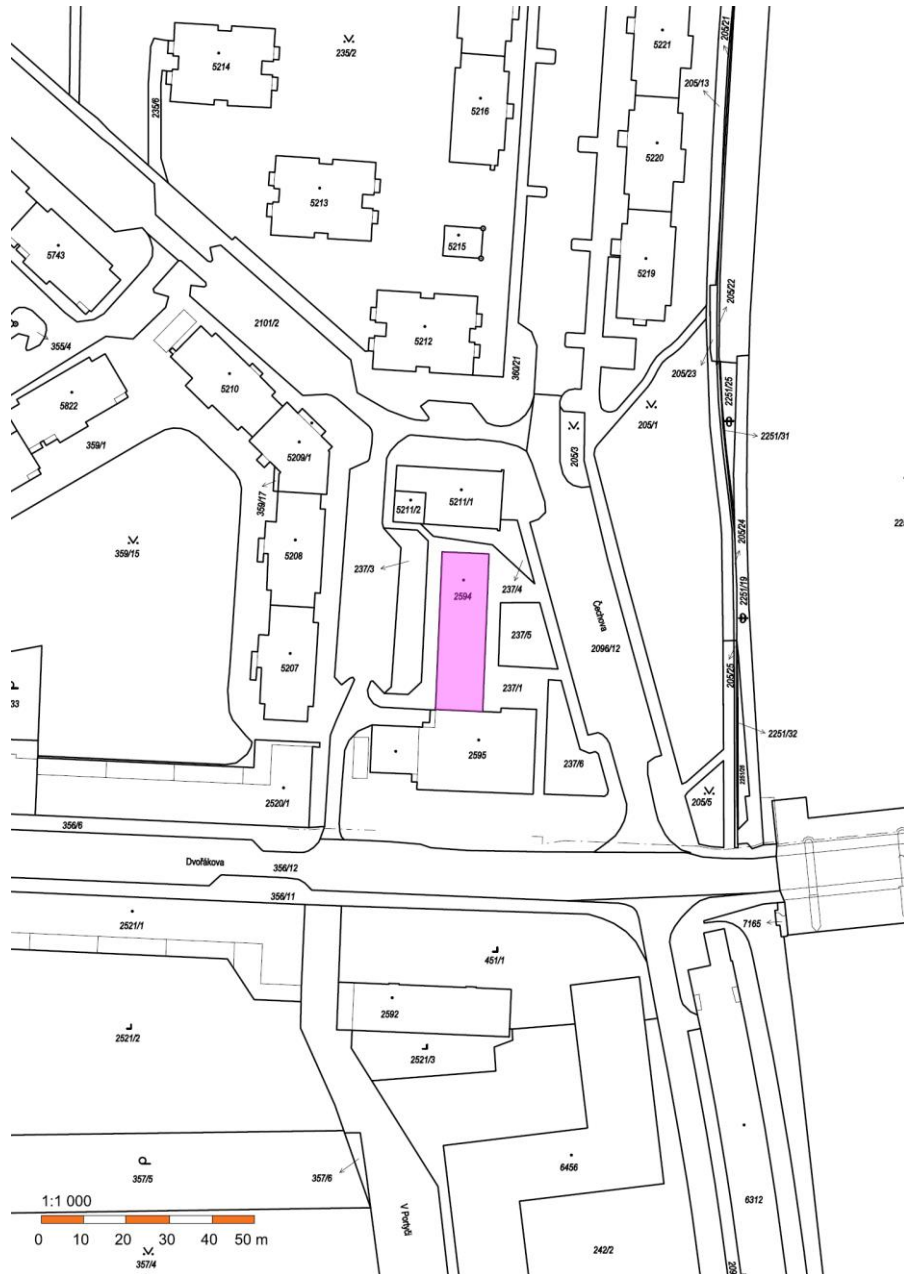
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
kopie katastrální mapy	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	3
LV 14573 pro k.ú. Písek	4

Osvědčení:

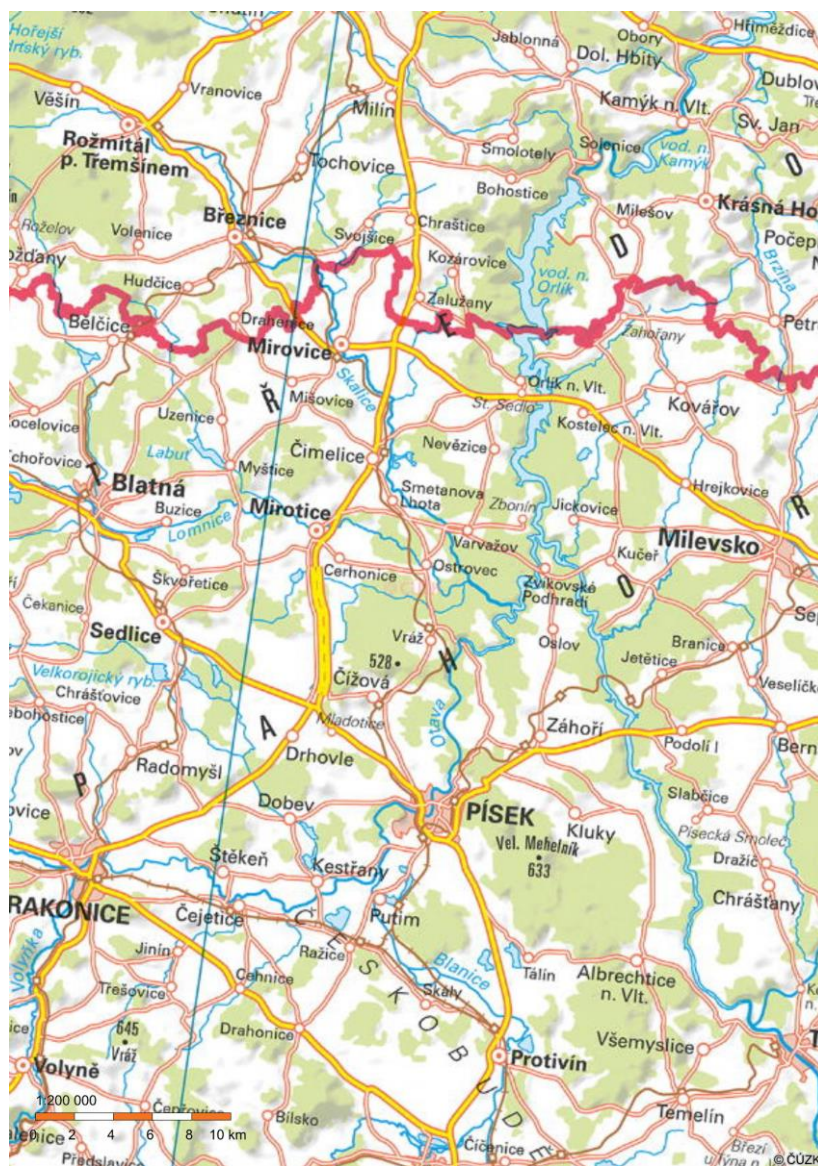
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

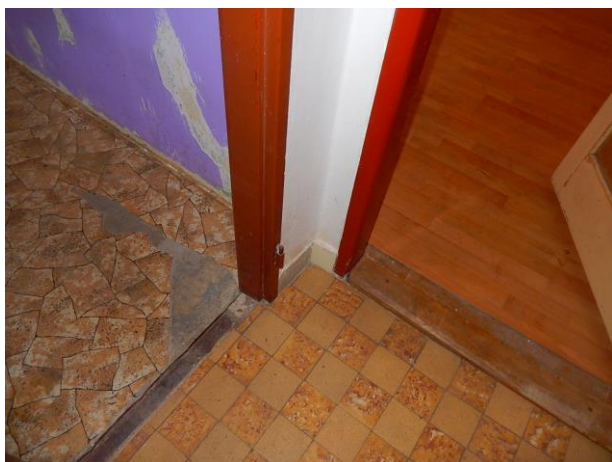


MAPA OBLASTI



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

