

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 978-3/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Byt č. 604/1 v Plzeňské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Plzeňská č.p. 604,605/č.o. 63, České Budějovice, 370 04 České Budějovice
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 3, část obce České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 2134/21 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 336 m2
Vlastník stavby:	Zdeněk Sobíšek, Plzeňská č.p. 604, 37004 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Zdeněk Sobíšek, Plzeňská č.p. 604, 37004 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 472/17832

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro nedobrovolnou dražbu
----------------------	--

OBVYKLÁ CENA	2 450 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 5.1.2021

Datum zpracování : 7.1.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 7.1.2021

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

1. ÚVOD

SOUHRN	
Nemovitost:	Byt č. 604/1 v Plzeňské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Plzeňská č.p. 604,605/č.o. 63, České Budějovice, 370 04 České Budějovice
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 3, část obce České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 2134/21 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 336 m ²

ZNALECKÝ ÚKOL (stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro veřejnou nedobrovolnou dražbu v řízení č.j. 130/2020-N.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ (fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Znalci nebylo vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí umožněno provést vnitřní prohlídku oceňovaného bytu, znalci nebyly vlastníkem předány požadované podklady potřebné pro výpočet (např. prohlášení vlastníka). K místnímu šetření svolanému na den 5.1.2020 v 10:00 hod. se vlastník ani zástupce vlastníka oceňovaných nemovitých věcí nedostavili. Znalec vyčkal bezvýsledně do 10:30 hod. Ocenění je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaného bytu z veřejně přístupného prostoru, dle vyjádření sousedky paní Michalové a dle odborného názoru znalce.

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 neprojednávají 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.

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 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

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:	Byt č. 604/1 v Plzeňské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Plzeňská 604,605/č.o, 63, České Budějovice , 370 04
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 3, část obce České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 2134/21 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 336 m ²
Vlastník stavby:	Zdeněk Sobíšek, Plzeňská č.p. 604, 37004 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Zdeněk Sobíšek, Plzeňská č.p. 604, 37004 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 472/17832

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Statutární město České Budějovice je metropolí Jihočeského kraje, správní a hospodářské centrum, sídlo Jihočeského kraje, počet obyvatel cca 93300. Část města České Budějovice 3 leží severně od centra města v lokalitě převážně s nízkopodlažní i vícepodlažní bytovou výstavbou panelových domů a občanskou vybaveností (bloková zástavba s rodinnými domy, panelové bytové domy, služby - obchodní centrum). V místě je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Budova č.p. 604,605, ve které se nachází oceňovaný byt č. 604/1, je řadová vnitřní obdélníkového tvaru, nepodsklepená, s devíti nadzemními podlažními, panelové konstrukce typu T06B a s plochou střechou. Objekt má dva hlavní vchody (sekce) ve východní fasádě objektu, centrální schodiště s výtahem je ve středu dispozice v každé sekci. V 1.NP jsou společné prostory a sklepy. V každé sekci a v dalších běžných nadzemních podlažích jsou vždy 2 byty na každém podlaží každé sekce. Celkem je v objektu 32 bytových jednotek. Objekt je v současné době plně užíván. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Oceňovaný byt čp/čj 604/1 leží ve 2. NP (1.patře) a je velikosti 2+1. bližší dispozice bytu a jeho vnitřní vybavení nebylo možno zjistit. Dle vyjádření sousedky paní Michalové je v bytě běžná kuchyňská linka a koupelna se splachovacím záchodem. U bytu není balkon ani lodžie.

V 1.NP je ve výhradním užívání jedna sklepní kóje. Oceňovaná bytová jednotka č. 604/1 na orientaci místností v směru východ - západ. Bytový dům byl dán do užívání na konci 60. letech minulého století a je napojen na veřejný vodovod, splaškové i dešťové vody jsou svedeny do místní veřejné kanalizace, na veřejný rozvod EI, na zemní plyn a na přípojku teplovodu. Dům je montovaný panelový, stropy jsou panelové, schodiště je betonové, V průběhu životnosti byla vyměněna okna, provedena oprava střechy, výměna stoupaček, výtahu a bylo provedeno zateplení objektu. Většina prací byla provedena okolo roku 2005. Technický stav bytu nebylo možno ověřit, bytový dům je v průměrném stavu s pravidelnou běžnou údržbou.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	1	
Podlaží	2	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	47,20	m ²
Balkon	0,00	m ²

ZUOM, a.s., 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

Terasa	0,00	m ²
Sklep	2,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	49,20	m ²
Podíl na společných částech domu	472/17832	
Podíl na společných částech pozemku	472/17832	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaný BD č.p. 604,605 se nachází severně od centra města České Budějovice v Plzeňské ulici v části České Budějovice 3 v lokalitě smíšené zástavby (obytná zástavba, občanská vybavenost) s převládající vícepodlažní bytovou zástavbou panelových domů. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Statut. města České Budějovice.				
Počet obyvatel	93300				
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 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 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
2134/1	Statutární město České Budějovice	ostatní plocha
2139/10	Statutární město České Budějovice	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
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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. 13835 pro k.ú. České Budějovice 3 část C a D je zapsáno omezení : - zástavní právo smluvní ve prospěch ČMSS a.s.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	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 13835			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice	Katastrální území:	České Budějovice 3
Ulice:	Plzeňská	č.o.:	63
Vlastníci			Podíl
Zdeněk Sobíšek - Plzeňská č.p. 604 , 37004 České Budějovice			1/1
Stavba		je součástí	
Byt č. 604/1	panelový	č.p.: 604	pozemku p.č. 2134/21
Pozemky			
2134/21	zastavěná plocha a nádvoří	336 m ²	

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
sklepní kóje	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
1.NP - celkem	2,00 m²		1,00 m²
2.NP			
Byt vel. 2+1	47,20 m ²	1,00	47,20 m ²
2.NP - celkem	47,20 m²		47,20 m²
Celkem	49 m²		48 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	železobetonové panely
Stropy	železobetonové panely
Střecha	plochá
Krytina	natavované pásy PVC
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	zateplovací systém s probarvenou fasádou
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	nebylo možno zjistit
Schody	betonové s dlažbou
Dveře	nebylo možno zjistit
Okna	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností	nebylo možno zjistit
Podlahy ostatních místností	nebylo možno zjistit
Vytápění	ústřední teplovodní napojené na dálkový zdroj
Elektroinstalace	světelná třífázová s pojistnými automaty
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	dálkový
Instalace plynu	proveden rozvod zemního plynu
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka běžného standardu
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana a umyvadlo
Záchod	splachovací
Ostatní	nezjištěno

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	49
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	24 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 176 000
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	67
Opotřeбенí odhadem	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	646 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-----------------------	---------------

Bytová jednotka v Českých Budějovicích	47,02	1,00	2+kk	2 650 000	56 358	0,94	52 976
--	-------	------	------	-----------	--------	------	--------

Bytový dům čp. 1248 s oceňovaným bytem č.p./č.j. 1248/27 se nachází východně od centra města České Budějovice v části obce České Budějovice 2 (Čtyři Dvory) v ulici N. Frýda v lokalitě zastavěné převážně bytovou vícepodlažní zástavbou s převahou bytových panelových domů. Příjezd k BD č.p. 1248 je možný po zpevněné místní asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města České Budějovice. Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, teplovod a slaboproud. Bytový dům je řadový vnitřní, nepodsklepený, devítipodlažní obdélníkového půdorysu s jedním hlavním vchodem (sekcí) umístěným v západní fasádě a zadním vchodem ve fasádě východní. V objektu je celkem 32 vyčleněných bytových jednotek, vždy po 4 bytech na běžném podlaží. Objekt byl kolaudován v druhé polovině 80. let minulého století. Bytová jednotka č. 1248/27 je umístěna v 8.NP objektu (7. patře) u východní fasády objektu. Oceňovaný byt je velikosti 2+kk. S vlastnictvím jednotky je spojeno výhradní užívání balkonu a dvou sklepních kójí.



Hodnocení:

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

Bytová jednotka v Českých Budějovicích	49,00	1,00	2+1	3 150 000	64 285	0,81	52 070
--	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Byt o dispozici 2+1 v ulici Plzeňská, v lokalitě Pražského sídliště v Českých Budějovicích. Byt se nachází v 5. patře panelového domu s novým výtahem. K jednotce náleží sklep a je možné využívat kolárnu či kočárkárnu. V okolí veškerá občanská vybavenost a přímo před domem hezký park. Byt je sice nyní v družstevním vlastnictví, ale není problém převést do osobního - lukrativní investice.




Hodnocení:

ZUOM, a.s., 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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Bytová jednotka v Českých Budějovicích	43,00	1,00	2+kk	2 495 000	58 023	0,82	47 578
<p>Zrekonstruovaný byt 2+kk o velikosti 43 m² v atraktivní a žádané lokalitě v ulici Staroměstská, České Budějovice (cca 5 min. pěšky do centra města). Byt je v osobním vlastnictví (lze ho financovat hypotékou). Bytová jednotka se nachází v 5. patře samostatně stojícího panelového domu. Dispozice bytu - vstupní chodba, obývací kuchyně s kuchyňskou linkou, 1 velký pokoj s vestavěnou skříní, koupelna s vanou, umyvadlem a WC. Na chodbě na patře lze využívat prostor za uzavřenými dveřmi k odkládání kočárku, kola atp. Byt je nyní využíván jako 1+1. Velikost místností: kuchyně: 13,28 m², pokoj 21,9 m², koupelna a toaleta 4,93 m², chodba 3,06 m², sklep 1,2 m². Zděné bytové jádro. Podlahy – dlažba a plovoucí podlaha. Orientace bytu na východ. Vytápění dálkové, vodovod a kanalizace městská. Bytový dům prošel revitalizací - nová plastová okna, zateplená fasáda, nový výtah, stoupačky a nové centrální rozvody el., kamerový systém. K bytu náleží sklepní kóje v přízemí domu. Společná kolárna v přízemí domu. Přípojka kabelové TV a internetu. Po dohodě je možno v bytě ponechat některé vybavení.</p>							
							
Hodnocení:							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	47 578 Kč/m ²	Minimální cena:	2 283 700 Kč
Průměrná jednotková cena	50 874 Kč/m ²	Průměrná cena	2 441 966 Kč
Maximální jednotková cena	52 976 Kč/m ²	Maximální cena	2 542 800 Kč
Stanovená jednotková cena	50 874 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 441 952 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 604/1 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 472/17832 byla odhadnuta ve výši 2 450 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva a je provedeno s vědomím nemožnosti prohlídky vnitřních prostor bytu.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná občanská vybavenost
- + parkování u objektu

Slabé stránky nemovitosti

- byt nemá balkon

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	646 800 Kč
Porovnávací hodnota	2 441 952 Kč
Obvyklá cena	2 450 000 Kč

Slovy : dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 7.1.2021

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. 978-3/2021 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
kopie katastrální mapy	1
mapa oblasti	1
mapa lokality	1
fotodokumentace	1
LV č. 13835 pro k.ú. České Budějovice 3	2

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.

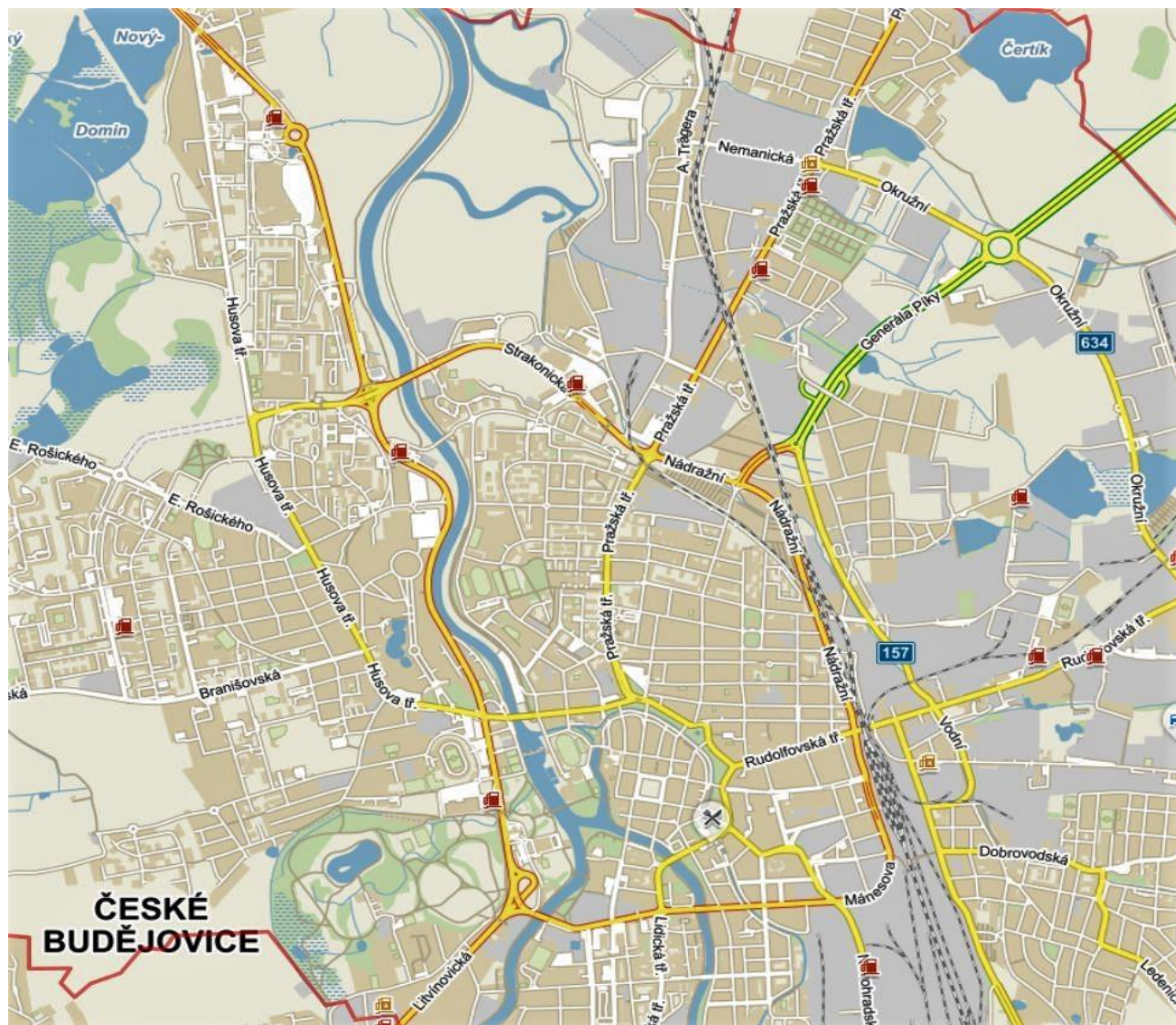
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



FOTODOKUMENTACE

