

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079924/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 bytové jednotky č. 310/3 umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 310 v ulici Karla Čapka v části obce Mirovice na pozemku st. parcela č. 431 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 70/901 zapsané na LV 820 a bytový dům č.p. 310 a pozemek na LV 817 vše pro katastrální území Mirovice a obec Mirovice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: (087/2023-N), 013/2024-N

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 2/3	1 050 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.1.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 4.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 bytové jednotky č. 310/3 umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 310 v ulici Karla Čapka v části obce Mirovice na pozemku st. parcela č. 431 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 70/901 zapsané na LV 820 a bytový dům č.p. 310 a pozemek na LV 817 vše pro katastrální území Mirovice a obec Mirovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel ani spoluvlastníci nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.1.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Martina Pecha.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizendidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 820 ze dne 11.12.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Prohlášení vlastníka budovy č.p. 310 nebylo předloženo
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 3.1.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Martina Pecha, který umožnil provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření výměr bytu a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 b. a č. 434/2023 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 je 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí".

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Písek, obec Mirovice, k.ú. Mirovice
Adresa nemovité věci: Karla Čapka 310, 398 06 Mirovice

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Pech, Karla Čapka 310, 398 06 Mirovice, LV: 820, podíl: 1 / 3
Lenka Pechová, Karla Čapka 302, 398 06 Mirovice, LV: 820, podíl: 1 / 3
Lucie Pechová, Zahorčice 37, 387 42 Lnáře, LV: 820, podíl: 1 / 3

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 3.1.2024 v 10:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Pecha. Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

Místopis

Mirovice je menší město ležící cca 30 km severně od města Písek nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem z města Písek na hl. město prahu. Počet obyvatel cca 1650 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Bytový dům č.p. 310 se nachází na severním okraji zastavěné části města v ulici Karla Čapka v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní zástavbou s převahou bytových panelových domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Mirovice a bezprostřední přístup k domu přes parcelu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů v domě. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je základní vybavenost obchody, v místě je školka, škola, hřiště, zastávka autobusu a další.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

562/3	spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v domě č.p. 310
562/5	Město Mirovice
73/2	Město Mirovice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 310 na pozemku parcela č. 431 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 329 m². Objekt má obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má celkem 4 nadzemní podlaží a plochou střechu. Celý objekt je tvořen jednou sekcí tj. hlavním vchodem. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží u jižního štítu budovy. bytový dům č.p. 310 byl vystavěn v roce 1980 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je spíše podprůměrný, technický stav bytové jednotky je průměrný. Běžná údržba je prováděna nepravidelně a v nedostatečném rozsahu. objekt není zateplen.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 310/3

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 310/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 310/3

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená o 4 nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a plochou střechu. Stavba domu č.p. 310 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu. Objekt má jednu sekci (hlavní vchod). Celkem je v objektu 14 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn ve 2.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie, v 1.NP je ve výhradním užívání jedna sklepní kóje.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří spíše průměrný a zanedbaný. Původní stáří objektu je z roku 1980. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, má původní umakartové bytové jádro a převážně původní vybavení. V rámci částečné rekonstrukce domu byla provedena výměna oken a osazení plynové domovní kotelny. Objektu není zateplen, fasáda je ve zvýšeném opotřebení.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : ŽB panelová

Nosná konstrukce vodorovná : ŽB panelová

Vnější povrchy obvodových stěn : silikátové nástřiky a obložení štítu objektu (některé šablony obložení jsou opadané)

Schodiště : teracové

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 310/3

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : PVC (značně vyžilé)

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním plynovým kotlem

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : proveden v domě

Zdroj teplé vody : centrální

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	16,20 m ²	1,00	16,20 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,47 m ²	1,00	12,47 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,43 m ²	1,00	12,43 m ²
hala	Obytné prostory	7,96 m ²	1,00	7,96 m ²
kuchyně	Obytné prostory	11,17 m ²	1,00	11,17 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,56 m ²	1,00	2,56 m ²
WC	Obytné prostory	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
předsín	Obytné prostory	5,27 m ²	1,00	5,27 m ²
sklepní kóje - odhad	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		71,03 m²		70,03 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot a obklad štítů ze šablon a vlnitého plechu
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	teracové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	centrální rozvod s domovním plynovým kotlem
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu v domě
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a se sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	původní umakartové jádro

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	70,03 m ²

Reprodukční cena

2 100 900 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	113 449	113 449	5,54
2. Svislé konstrukce	18,20	382 364	382 364	18,69
3. Stropy	8,40	176 476	176 476	8,62
4. Krov, střecha	4,90	102 944	102 944	5,03
5. Krytiny střech	2,30	48 321	48 321	2,36
6. Klempířské konstrukce	0,70	14 706	14 706	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	119 751	119 751	5,85
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	60 926	60 926	2,98
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	27 312	0	0,00
10. Schody	2,90	60 926	60 926	2,98
11. Dveře	3,30	69 330	69 330	3,39
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	111 348	111 348	5,44
14. Povrchy podlah	3,00	63 027	63 027	3,08
15. Vytápění	4,80	100 843	100 843	4,93
16. Elektroinstalace	5,10	107 146	107 146	5,24
17. Bleskosvod	0,40	8 404	8 404	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	67 229	67 229	3,29
19. Vnitřní kanalizace	3,10	65 128	65 128	3,18
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 404	8 404	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	46 220	46 220	2,26
22. Vybavení kuchyní	1,90	39 917	39 917	1,95
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	81 935	81 935	4,00
24. Výtahy	1,30	27 312	0	0,00
25. Ostatní	5,70	119 751	119 751	5,85
26. Instalační pref. jádra	3,70	77 733	77 733	3,80

Upravená reprodukční cena

2 046 277 Kč

Podlahová plocha

70,03 m²

Základní upravená jedn. cena

(JC)

29 220 Kč/m²**Výpočet věcné hodnoty jednotky**

Podlahová plocha	[m ²]	70,03
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 220
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 046 277
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	45,00
Vlastnický podíl	*	2 / 3
Věcná hodnota (VH)	Kč	750 302

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Mirovice pohybuje v rozmezí 1 000 - 1 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 1 400 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	431	329	1 400,00	70 / 901	35 785
Vlastnický podíl			*	2 / 3	
Celková výměra pozemků		329	Hodnota pozemků celkem		23 857

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 310/3

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není ve městě Mirovice nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě prodán. Z tohoto důvodu bude pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	70,03 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	329,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 3+1 v Mirovicích
Lokalita:	část města Mirovice, ul. Karla Čapka č.p. 305
Popis:	Prostorný a dobře dispozičně řešený byt o dispozici 3+1 s balkonem a prostorným sklepem v Mirovicích v ulici Karla Čapka. Byt se nachází v prvním patře zděného bytového domu. Bytová jednotka je v původním, udržovaném stavu, po rekonstrukci je koupelna a samostatné WC, nová okna. Vytápěno centrálním plynovým kotlem. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 70 m ² byt + 0,50 * 3,00 m ² balkon + 0,50 * 3 m ² sklep = 73,00 m ²
Podlaží:	2.
Dispozice:	3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 990 000	73,00	27 260	0,77	20 990

Název: Byt vel. 3+1 v obci Králova Lhota

Lokalita: část obce Laziště, č.p. 45

Popis: Slunný byt vel. 3+1 o rozloze 60 m² v obci Laziště, nedaleko Orlíka nad Vltavou. Byt se nachází ve 2. patře zděného bytového domu, v klidné části obce s výhledem na les a okolní přírodu. Byt má nová plastová okna, jinak je v původním, ale udržovaném stavu. Topení zajišťují krbová kamna na tuhá paliva a elektrické přímotopy, ohřev vody bojlerem. Voda z obecní studny, kanalizace je svedena do obecního septiku. K bytu náleží 2 prostorné sklepy, využít se mohou i společně sdílené prostory. Obec Laziště se nachází mezi Čimelicemi a Orlíkem nad Vltavou, v krásné turisticky vyhledávané lokalitě Orlického jezera s mnoha možnostmi trávení volného času. Zámek Orlík 6 km, hrad Zvíkov 9 km, Orlické jezero 6 km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 60 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 1,8 mil. Kč	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - horší	1,15
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 550 000	60,00	25 833	0,94	24 283

Název: Byt vel. 3+kk v obci Mírotice

Lokalita: část obce Mírotice, ul. Stroupežnického

Popis: Byt o dispozici 3+kk a výměře podlahové plochy 67 m², který se nachází v 1. patře dvoupodlažního cihlového bytového domu bez výtahu v centru města Mírotice v ulici Stroupežnického. Příslušenstvím bytu je sklep o výměře 7 m² a technická místnost o výměře 3 m² v přízemí domu, ve které je umístěn elektrokotel a bojler na ohřev vody. Byt prošel v roce 2017 zdařilou rekonstrukcí. Obývací pokoj s kuchyní jsou situovány na východní stranu do dvora, ložnice a dětský pokoj jsou situovány na západní stranu do ulice. Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou včetně vestavěných spotřebičů (elektrická trouba, varná deska, digestoř, myčka nádobí, lednice s mrazákem), v ložnici je velká šatní skříň. Vytápění a ohřev vody je zajištěn vlastním elektrokotlem a bojlerem, v obývacím pokoji jsou k dispozici krbová kamna. V domě jsou pouze 3 bytové jednotky, za domem je prostorný společný dvůr. Součástí prodeje tohoto bytu je také vlastní zahrádka o výměře 125 m² za domem. Parkování je možné přímo před domem.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 67 m² byt + 0,50 * 7m² sklep + 0,50 * 3 m² tech. místnost = 72 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 2,69 mil. Kč

0,90

K2 Velikosti objektu - srovnatelná

1,00

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,90

K5 Celkový stav - lepší

0,90

K6 Vliv pozemku - srovnatelný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 490 000	72,00	34 583	0,69	23 862

Minimální jednotková porovnávací cena	20 990 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 045 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 283 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 045 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,03 m ²
Vlastnický podíl *	2 / 3
Výsledná porovnávací hodnota	1 075 894 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 310/3	750 302,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňovaný pozemek	23 857,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 310/3	1 075 894,- Kč

Porovnávací hodnota	1 075 894 Kč
Věcná hodnota	774 159 Kč
z toho hodnota pozemku	23 857 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + parkování u domu

Slabé stránky

- nezateplený objekt
- nedostatečná běžná údržba domu i bytu

Tržní hodnota	1 050 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. 2/3	
slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Mirovice a okolí. Objekt bytového domu č.p. 310 z roku 1980 je v průměrném až zanedbaném technickém stavu a není zateplen a technický stav bytové jednotky je průměrný. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu na veřejném parkovišti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 2/3 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 1 050 000,- Kč.

Tržní hodnota

1 050 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 2/3

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 820 ze dne 11.12.2023	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.1.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 3.1.2024	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549592 Mirovice

Kat.území: 695726 Mirovice

List vlastnictví: 820

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pech Martin, Karla Čapka 310, 39806 Mirovice		1/3
Pechová Lenka, Karla Čapka 302, 39806 Mirovice		1/3
Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře		1/3

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 310/3	byt		byt.z.	70/901

Vymezeno v:

Budova Mirovice, č.p. 310, byt.dům, LV 817

na parcele St. 431, LV 817

Parcela St. 431 zastavěná plocha a nádvoří 329m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky dle smlouvy o zápůjčce ze dne 13.5.2020 ve výši 400.000,- Kč se smluveným pevným úrokem ve výši 320.000,- Kč a veškerá další příslušenství
k zajištění budoucí pohledávky v případě odstoupení či neplatnosti smlouvy o zápůjčce ze dne 13.5.2020 do výše 400.000,- Kč
k zajištění budoucí pohledávky ze smluvní pokuty dle smlouvy o zápůjčce ze dne 13.5.2020 do výše 400.000,- Kč
k zajištění budoucí pohledávky ze smluvní pokuty dle zástavní smlouvy ze dne 13.5.2020 do výše 400.000,- Kč

Oprávnění pro

Wojnar Jindřich Ing., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha

4, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 310/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 11:40:00. Zápis proveden dne 03.06.2020.

V-2350/2020-305

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 23.06.2023.

V-2502/2023-305

Pořadí k 13.05.2020 11:40

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Wojnar Jindřich Ing., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 11:35:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549592 Mirovice
Kat.území: 695726 Mirovice List vlastnictví: 820
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

4, RČ/IČO: [REDAKCE]

Povinnost k

Jednotka: 310/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 11:40:00. Zápis proveden dne 03.06.2020.

V-2350/2020-305

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 23.06.2023.

V-2502/2023-305

Pořadí k 13.05.2020 11:40

o Zákaz zatížení

jiným zástavním právem, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Wojnar Jindřich Ing., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha

4, RČ/IČO: [REDAKCE]

Povinnost k

Jednotka: 310/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 11:40:00. Zápis proveden dne 03.06.2020.

V-2350/2020-305

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 23.06.2023.

V-2502/2023-305

Pořadí k 13.05.2020 11:40

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Litoměřicích 124EX-9439/2016 -12 ze dne 24.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 08:20:37. Zápis proveden dne 30.05.2023; uloženo na prac. Písek

Z-1771/2023-305

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3 nemovitosti**

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO: [REDAKCE]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 11:35:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549592 Mirovice
Kat.území: 695726 Mirovice List vlastnictví: 820
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 310/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích 124EX-9439/2016 -95 ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 08:20:40. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-1770/2023-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice 124EX-9439/2016 -95 ze dne 29.05.2023. Právní moc ke dni 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 13:21:19. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-2329/2023-305

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 19Nc-6246/2009 -6 ze dne 01.10.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:02. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-2014/2023-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3 nemovitosti

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Jednotka: 310/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117EX-2105/2009 -44 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:02. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-2014/2023-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117EX-288/2015 -31 ze dne 04.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:03. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-2015/2023-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3 nemovitosti

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 11:35:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549592 Mirovice
Kat.území: 695726 Mirovice List vlastnictví: 820
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 310/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117EX-288/2015 -55 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:03. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek
Z-2015/2023-305

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 18Nc-6247/2009 -7 ze dne 02.10.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:03. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek

Z-2013/2023-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3 nemovitosti

Povinnost k

Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře, RČ/IČO:

Jednotka: 310/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-2039/2009 -120 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 12:10:03. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Písek

Z-2013/2023-305

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Z-4417/2023-305

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Písku 12D-1016/2021 -157 ze dne 03.04.2023. Právní moc ke dni 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 10:19:56. Zápis proveden dne 13.04.2023.

V-1595/2023-305

Pro: Pechová Lenka, Karla Čapka 302, 39806 Mirovice
Pech Martin, Karla Čapka 310, 39806 Mirovice
Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře

RČ/IČO

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Písku 12D-133/2022 -86 ze dne 03.04.2023. Právní moc ke dni 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 10:22:33. Zápis proveden dne 18.04.2023.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 11:35:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549592 Mirovice
Kat.území: 695726 Mirovice List vlastnictví: 820
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Pechová Lenka, Karla Čapka 302, 39806 Mirovice
Pech Martin, Karla Čapka 310, 39806 Mirovice
Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře

V-1599/2023-305

RČ/IČO: 

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

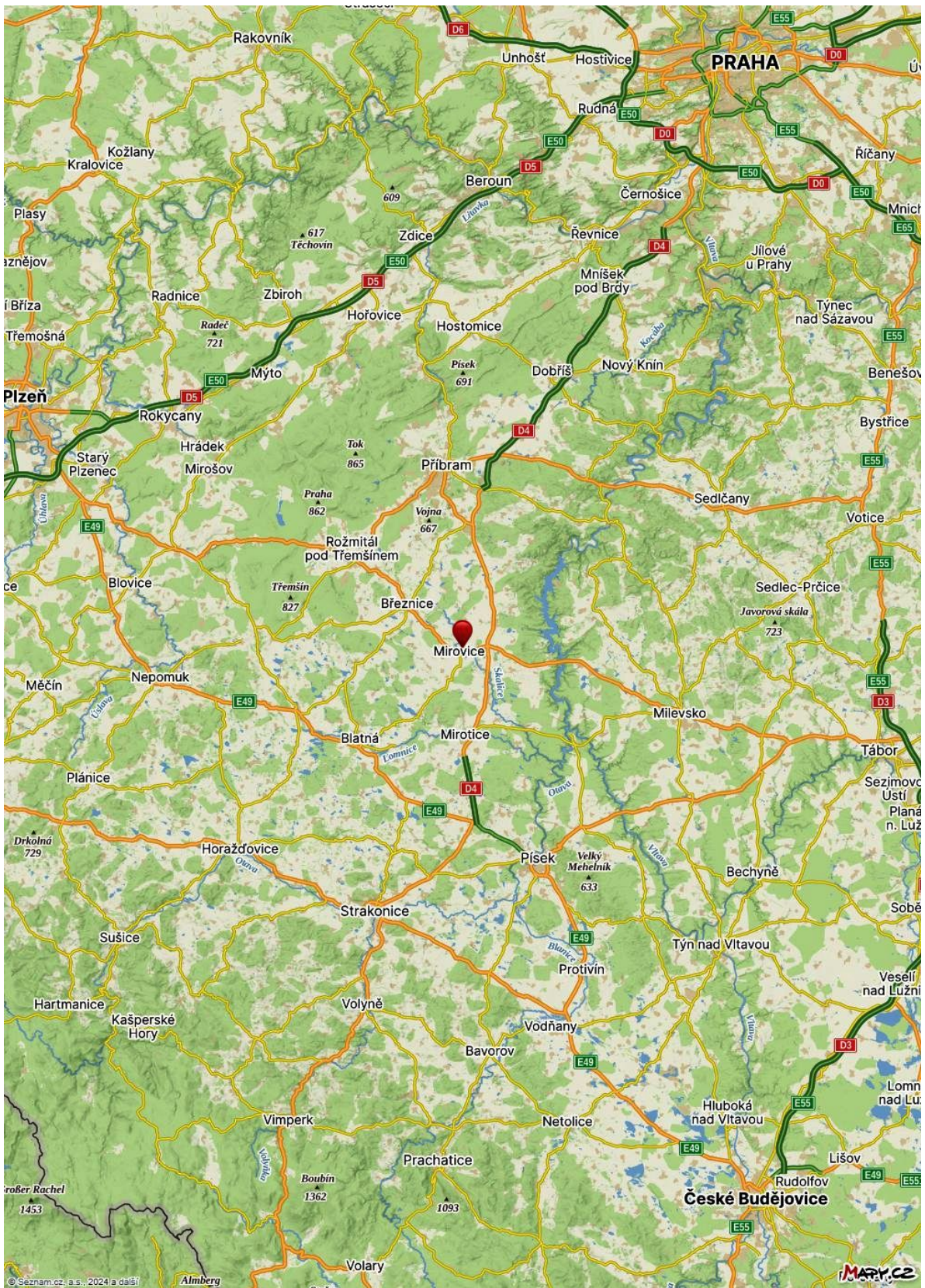
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.12.2023 11:42:27

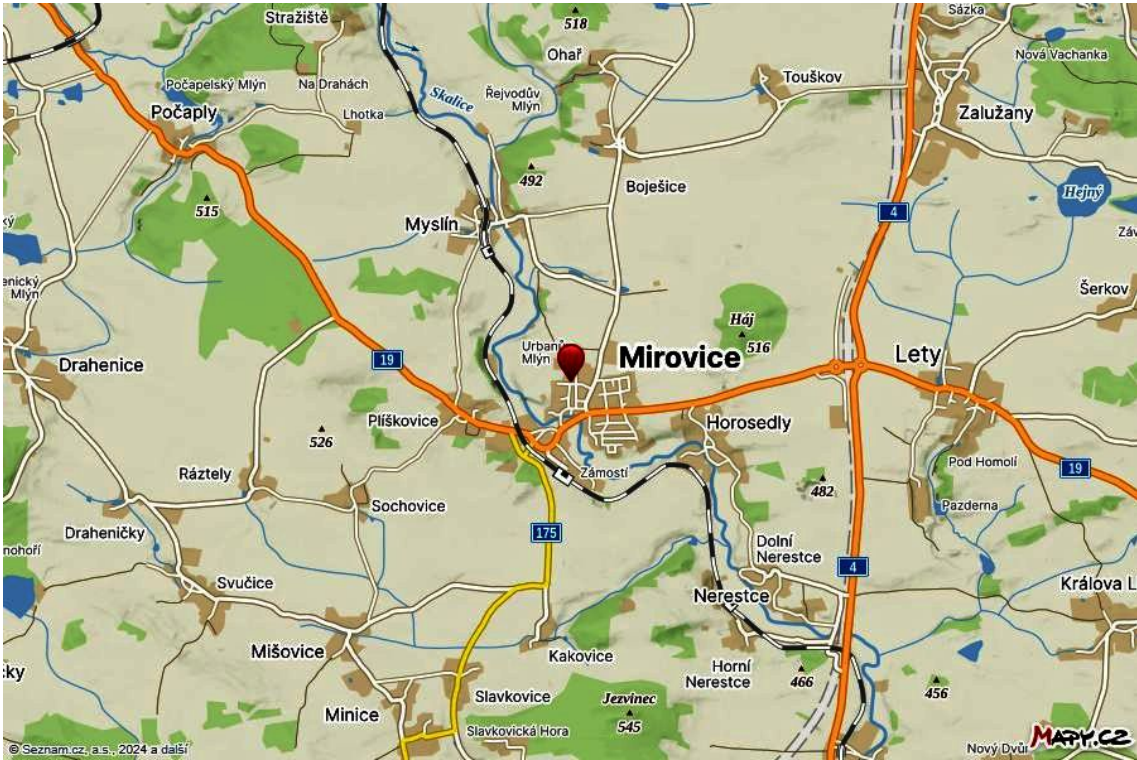
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa místa



oceňované pozemky - žlutě, pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků bytů v domě - zeleně, veřejný příjezd - modře



východní pohled



jižní pohled



západní pohled



severní pohled



východní pohled



hlavní vstup do domu



vstupní vestibul



domovní schodiště



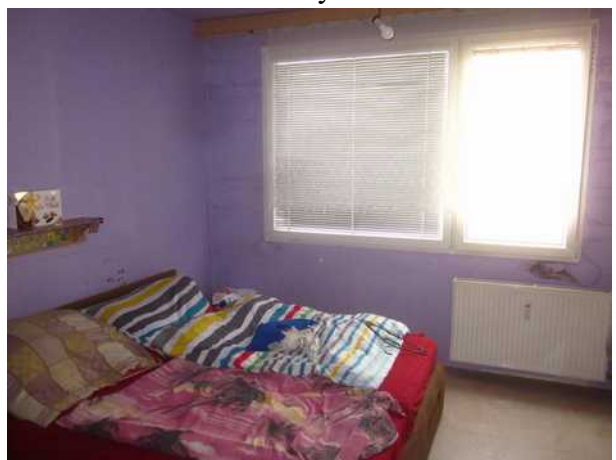
vstup do bytu - vpravo



kuchyně



kuchyně



ložnice



pokoj



pokoj



pokoj



hala



kuchyně



koupelna



záchod



podesta před bytem

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 79924/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079924/2023.

V Českých Budějovicích 4.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.