

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6318-52/2020

**o obvyklé ceně podílu id.9/20 na nemovité věci –
jednotka č.255/15 v budově č.p.255 na pozemku p.č.st.310/2,
vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemku
v katastrální území Písek (kód:720755), v obci Písek, okres Písek**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklá cena nemovité věci –
098 EX 00303/15-414
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 5. května 2020
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 28. května 2020

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovená metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitá věc sestává z:

- nebytová jednotka č.255/15 (jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, jiný nebytový prostor)

Nemovitá věc je dále tvořena spoluvlastnickými podíly:

- na společných částech domu č.p.255. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví jednotky je 3665/108065,

- na pozemku pozemek p.č.st.310/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 352 m², Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví jednotky je 3665/108065, vše, katastrální území Písek (kód: 720755), v obci Písek.

Bytový dům č.p.255 se nalézá ve střední části obce Písek, je situován v lokalitě s převážně bytovou zástavbou. Přístupný je z ulice Budějovická.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí procházejí silnice I. třídy č.20 a č.29, které navazují na dálniční komunikaci č.D4. Praha se nalézá 100 km severním směrem, České Budějovice jsou cca 50 km jihovýchodně a Strakonice jsou asi 20 km na západ. Hromadná doprava je zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Prahu, České Budějovice, Strakonice a ostatní obce. V obci je městská hromadná doprava. Autobusová zastávka „Harantova“ se nalézá 0,15 km severovýchodně od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Písek 30351 stálých obyvatel. V Písku je kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Písek je okresním městem, které je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

Na nemovité věci váznou věcná břemena:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelového vedení NN na části pozemku st.310/2 v rozsahu dle geometrického plánu č.448-678/2006,
- Věcné břemeno užívání části čelní stěny budovy č.p.255.

Uvedená věcná břemena mají minimální vliv na cenu obvyklou oceňované nemovité věci.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 098 EX 00303/15-414 ze dne 20.8.2019.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Písek (kód: 720755), obec Písek, list vlastnictví č.16706 ze dne 20.8.2019.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Písek (kód: 720755), obec Písek, list vlastnictví č.13033 ze dne 20.8.2019.

Mapa geografického informačního systému vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek.

Příslušné prohlášení vlastníka evidované pod V-4040/03-21.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření, fotodokumentace poskytnutá spoluvlastníkem nemovité věci.

Místní šetření konané dne 26.8.2019 za přítomnosti povinného.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.16706, a spoluvlastníci (vyplývající z vlastnictví jednotky) na listu vlastnictví č.13033 pro katastrální území Písek (kód: 720755), obec Praha zapsáni:

- 1) Adam Hrach
identifikátor: 980413/1942
Píseckého 131/2
397 01 Písek
Spoluvlastnický podíl id.11/20,
- 2) Vladimír Veselý, Ing. arch.,
identifikátor: 6710190509
Purkyňova 493/1
397 01 Písek
Spoluvlastnický podíl id.9/20.

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapa geografického informačního systému
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Inzerce srovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.310/2
- 2) Jednotka č.255/15
- 3) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.
- 4) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.st.310/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.310/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 352 m², katastrální území Písek (kód:720755), obec Písek. Na pozemku je realizovaný bytový dům č.p.255. Spoluvlastnický podíl vyplývající z vlastnictví nebytové jednotky na pozemku je 3665/108065. Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl daného pozemku.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00

7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$		

1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.13

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.13) \times 1 = 1.130$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.216,-
Index cenového porovnání		x 1.1300
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 1.130$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.374,08
Cena za celou výměru 352.00 m ²	= Kč	483.676,16
Započtení spoluvl.podílu 3665/108065	= Kč	16.403,77
Pozemek p.č.st.310/2	Cena celkem Kč	16.404,-

2. Jednotka č.255/15

Oceňeno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1 Popis

Oceňovanou nemovitou věcí je jednotka č.255/15 v budově č.p.255 přístupná z ulice Budějovická, realizované na pozemku p.č.st.310/2, katastrální území Písek (kód: 720755), v obci Písek, vč. příslušenství a podílu na společných částech budovy a pozemku.

Jednotka je vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, jiný nebytový prostor.

Dispoziční uspořádání jednotky je uvedeno v části Výměry. Celková výměra 36,65 m². Výměra je bezzbytku převzata z prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování posudku). Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou. Jednotka se nalézá v 1. PP.

Vybavení a konstrukce domu, resp. nebytové jednotky je zohledněno ve výpočtu. Jednotka nebyla znalci zpřístupněna, některé vnitřní konstrukce a vybavení bylo určeno na základě Prohlášení vlastníka, fotodokumentace a informací poskytnutých spoluvlastníkem jednotky.

Okna jsou plastová. Povrchové úpravy podlah jsou z laminátových segmentů. Kuchyňská linka je realizovaná. Topení je dálkové. Ohřev TUV je pomocí elektrického průtokového výměníku. Technický stav je špatný, povrchové úpravy jeví do výše oken známky vlhkosti.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu vyplývající z vlastnictví nebytové jednotky je 3665/108065.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kancelář	24.30	24.30 m ²
kancelář	11.02	11.02 m ²
koupelna+WC	1.33	1.33 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		36.65 m ²

2.4 Vybavení stavby

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 40%.

2.6 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	7.095,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2200
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1300
pp = It x Ip = 1.000 x 1.130		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	17.548,45
Cena za celou podlahovou plochu 36.65 m ²	= Kč	643.150,69
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	643.150,69
Snížení ceny za opotřebení 40%	- Kč	257.260,28
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	385.890,41
Jednotka č.255/15	Cena celkem Kč	385.890,-

3. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.**3.1 Popis**

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové vedení NN na části pozemku st.310/2 v rozsahu dle geometrického plánu č.4487-678/2006 ve prospěch: E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7. 37001 České Budějovice, IČO: 28085400.

3.2 Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek ve výši obvyklé ceny nelze zjistit		
Cena věcného břemene (částka daná zákonem)	= Kč	10.000,-
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	10.000,-

4. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.**4.1 Popis**

Věcné břemeno užívání části čelní stěny budovy č.p.255 ve prospěch: STAVINVEST Group a. s., Pražská 305, 397 01 Písek, IČO: 26082594

4.2 Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek ve výši obvyklé ceny nelze zjistit		
Cena věcného břemene (částka daná zákonem)	= Kč	10.000,-
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	10.000,-

REKAPITULACE – CENA ZJIŠTĚNÁ

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	10.000,-
2) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	10.000,-
Cena zjištěná celkem	Kč	20.000,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek p.č.st.310/2	Kč	16.404,-
2) Jednotka č.255/15	Kč	385.890,-
3) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-10.000,-
4) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-10.000,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	382.294,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	382.290,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – jednotky č.255/15 v budově č.p.255 na pozemku p.č.st.310/2, vč. spoluvlastnických podílů na společných prostorách budovy a pozemku, katastrální území Písek (kód: 720755), obec Písek, je použita metoda nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardních nemovitých věcí je stanovena srovnáním s obdobnými (srovnávacími) nemovitými věcmi. K vyjádření odlišností kvalitativního charakteru oceňované a srovnávací nemovité věci je užito indexu srovnávací nemovité věci, pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovité věci. Podobný postup je uplatněn v případě vyjádření odlišností standardní a oceňované nemovité věci, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovité věci, ty jsou stanoveny pomocí indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány nebytové jednotky - kanceláře, které jsou lokalizovány v obci Písek, ulice Budějovická a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně domu), cihlové konstrukce, s vnitřním standardním vybavením, ve 2.NP či vyšším s výtahem, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav nebytového prostoru a budovy, konstrukce, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav prostor
1	1066000	0,85	906100	22	41186,36	1,20	Velké náměstí, Písek	1,05	po rekonstrukci	1,10	novostavba
2	3599750	0,85	3059788	66	46360,42	1,20	Velké náměstí, Písek	1,05	po rekonstrukci	1,10	novostavba
3	1800000	0,85	1530000	82	18658,54	1,05	Skuherského, České Budějovice	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
4	890000	0,85	756500	35	21614,29	0,90	Masarykova, Hluboká n.V	1,10	novostavba	1,10	novostavba
5	1788000	0,85	1519800	44	34540,91	0,90	Hrnčířská, České Budějovice	1,10	novostavba	1,10	novostavba

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Vybavenost	k ₆	Výtah/ podlaží	k ₇	Možnost parkování	k ₈	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	cihlová	1,05	nadstandardní	1,00	ano/ 3.NP	1,00	rezidentní parkování	1,00	bez vlivu	1,46	28209,84
2	1,00	smíšená	1,05	nadstandardní	1,02	ano/ 2.NP	1,00	rezidentní parkování	1,00	bez vlivu	1,48	31324,61
3	1,00	cihlová	1,00	standardní	0,80	ne/ 1.PP	1,00	rezidentní parkování	0,70	pod úrovní terénu	0,65	28705,45
4	0,90	smíšená	0,90	nevybavený	1,00	ano/ 1.NP	1,00	rezidentní parkování	0,80	nedokončené, součástí obch. Centra	0,71	30442,66
5	1,00	cihlová	1,00	standardní	1,00	ano/ 1.NP	1,00	rezidentní parkování	1,00	bez vlivu	1,09	31688,91

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	28 209,84
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	31 688,91
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	30 074,29
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 389,67
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	28 684,62
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	31 463,96

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	36,65	Koeficienty odlišnosti	30 074,29
Lokalita	Budějovická, Písek	k ₁	1,00
Technický stav domu	dobrý	k ₂	0,95
Technický stav prostor	špatný	k ₃	0,90
Konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Vybavenost	podstandardní	k ₈	0,95
Výtah/podlaží	ne/I.PP	k ₁₁	0,80
Možnost parkování	rezidentní parkování	k ₁₂	1,00
Další vlivy	spoluvlastnictví	k ₁₃	0,80
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_o			0,52
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_o [Kč/m²]			15 638,63
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			573 155,79

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je jednotka č.255/15 v budově č.p.255 na pozemku p.č.st.310/2, vč. spoluvlastnických podílů na společných prostorách budovy a pozemku, katastrální území Písek (kód: 720755), obec Písek. Jednotka je vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, jiný nebytový prostor. Účel užití jednotky je administrativní. Jednotka má výměru 36,65 m². Jednotka se nalézá v 1.PP budovy s výtahem s okny nad terénem. Jednotka je ve zhoršeném technickém stavu.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – střední část obce Písek,
- MHD.

Negativní faktory:

- Spoluvlastnictví,
- Technický stav.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – nebytová jednotka. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je srovnávací cena korigována o koeficient redukce – KRC.

K určení ceny obvyklé je přihlédnuto k ceně srovnávací

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	382.290,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 9/20	Kč	172.030,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	573.156,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 9/20 stanovená metodou srovnávací	Kč	257.920,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 9/20 na nemovité věci - jednotka č.255/15 v budově č.p.255 na pozemku p.č.st.310/2, vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemku v katastrální území Písek (kód:720755), v obci Písek, okres Písek, po zaokrouhlení je:

258 000,- Kč

Slovy: dvě stě padesát osm tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovité věci předpokládá absenci neodstranitelných právních vad, kromě uvedených věcných břemen.

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (věcné břemeno práva provozování vedení, věcné břemeno práva užití části zdi č.p.255, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti-podíl 9/20, zahájení exekuce)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 382.290,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu: 172.030,- Kč
2. Cena obvyklá, za níž je nemovitost prodejná, po zaokrouhlení je: 258.000,- Kč.
3. Na nemovité věci vážnou věcná břemena, která mají vliv na cenu obvyklou. Cena věcných břemen je 2x 10.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 28. května 2020

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6318-52/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz