

# ZNALECKÝ POSUDEK

. 2319-9/11/2014

O cen bytu . 1821/9 v dom .p. 1820-1821, na stavební parcele . 3527, v Písku, ulice náb eří 1. máje, v etn p íslu-enství (LV . 8190, 5697 pro katastr. území a obec Písek).



**Objednatel znaleckého posudku:**

ODOAKER a.s. Pardubice,  
I : 26147645  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice

**Ú el znaleckého posudku:**

Zji-t ní ceny nemovitosti za ú elem drařby,  
stanovení obvyklé ceny.

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb. a . 340/2013 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek  
Jablo ová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu v etn titulního listu a 3 strany p íloh. Objednateli se p edává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 3.3.2014

Znalecký posudek o ceně bytu .1821/9 v Písku, zapsaného na LV .8190 k.ú. Písek, okr. Písek, stanovení obvyklé ceny pro dražbu.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	byt .1821/9
Adresa předmětu ocenění:	náb. tř. 1. máje 1821
	397 01 Písek
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Písek
Katastrální území:	Písek
Počet obyvatel:	29 769

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 100,00 K /m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Povinný, p. L. Nováková, neumožnila prohlídku předmětné nemovitosti. Ocenění je zpracováno aktualizací povodního znaleckého posudku .725/49/2013 ze dne 3.9.2013..

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. ú. ad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, LV .8190 - k.ú. Písek, vyhotovený dne 11.4.2013
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 3.3.2014
- znalecký posudek .725/49/2013 ze dne 3.9.2013, M. Pípalová, Písek 345, pro účely exekuce
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle LV .8190 pro k.ú. Písek:

Nováková Ludmila (395412/011) - 1/1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Panelový bytový dům byl postaven cca v r.1972-1973 v zastavěné části města Písek, v ulici náb. tř. 1. máje, cca 900 m od centra města, v zastavěných bytových domcích a rodinných domcích v okolních ulicích, v části obce zvané Budjovická Předměstí.

Dům s 6 nadzemními podlažními a 1 technickým vstupním podlažím má 2 dilatační celky se 4 sekcemi (vchody), vstup je ze západní strany, směrem od ulice s nedostatečným parkovištěm a zatravněnou plochou před domem. V 1.PP je technické vybavení domu, společné chodby, sklepní prostory.

Byt o velikosti 2+1 je umístěn ve 4. podlažím, obsahuje vstupní předsíň, 2 pokoje, kuchyň, komoru a sociální zázemí. K bytu patří sklepní kóje v přízemí domu.

Technické a materiálové zázemí je standardní, jsou zde povodní dveřní zdvojená okna, podlahové krytiny z PVC, umakartové jádro sociálního zázemí - přechází koupelna a WC s kombinovaným WC, v koupelně s otáčivým umyvadlem. V kuchyni je linka, kombinovaný sporák, digesto. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn z centrální písecké teplárny, dům napojen na veřejnou inženýrskou síť (vodovod, kanalizace, elektro, plyn). Všechny konstrukce a vybavení je v povodním stavu.

ým prostorám a k pozemkům a příslušenství domu byl  
mezení byt. jednotek na 63/2017.  
o práva - zástavní právo smluvní a zástavní právo

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka .1821/9

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 340/2013 Sb. a . 303/2013 Sb. a vyhlásky MF ČR . 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Bytová jednotka .1821/9**

#### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek p. . st.3527**

#### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Svaflitost pozemku a expozice - Svaflitost terénu pozemku do 15% v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení uflívání pozemku - Bez omezení uflívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - neuváží se	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

#### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými včmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00

elným nebezpečím výskytu IV 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Obecná vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě v ní je dostupná obecná vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, -patné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příjezdové linky atd.)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,009$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,009 = 1,009$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněn dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 100,-	1,009		1 109,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.3527	407,00	1 109,90	451 729,30
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>451 729,30</b>

**Pozemek p. . st.3527 - zjištěná cena = 451 729,30 K**

= 451 729,30K

Celková cena nemoviteno majetku pro stanovení podílu

= 451 729,30 K

### Vlastní ocen ní jednotky

#### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Písek
Stá í stavby:	41 let
Indexovaná pr m rná cena IPC (p íloha . 27):	17 762,- K /m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchy :	12,40 *	1,00 =	12,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,40 *	1,00 =	20,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
chodba:	5,70 *	1,00 =	5,70 m <sup>2</sup>
komora:	2,20 *	1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	2,60 *	0,10 =	0,26 m <sup>2</sup>
Zapo ítaná podlahová plocha bytu:			60,86 m <sup>2</sup>

### Výpo et indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Spole né ásti domu - Kolárna, ko árkárna, dílna, prádelna, su-árna, sklad	II	0,00
3. P íslu-enství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umíst ní bytu v dom - Ostatní podlaří nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke sv tovým stranám - Ostatní sv tové strany - áste ný výhled	II	0,00
6. Základní p íslu-enství bytu - P íslu-enství áste né nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Dal-í vybavení bytu a prostory uřívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodíie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytáp ní bytu - Dálkové, úst ední, etáíové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebn - technický stav - Byt se zanedbanou údrííbou ó (p edpoklad provedení men-ích stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stá í 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,80}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,568}$$

	.	$P_i$
v cmi - Nabídka odpovídá	III	0,00
poptávce		
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Pevnůstka zástavby v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Obecná vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě v cizí je dostupná obecná vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, včetně parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příím stské linky m st)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 17\,762,- \text{ K /m}^2 * 0,568 = 10\,088,82 \text{ K /m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,86 \text{ m}^2 * 10\,088,82 \text{ K /m}^2 * 1,000 * 1,009 = 619\,531,64 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{619\,531,64 \text{ K}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na právu-eství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 451 729,30 K

Spoluvlastnický podíl: 63 / 2 017

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$451\,729,30 \text{ K} * 63 / 2\,017 = 14\,109,54 \text{ K}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na právu-eství a pozemku} + 14\,109,54 \text{ K}$$





Srovnávací nemovitosti:

**1) Prodej, byt 2+1, 67 m<sup>2</sup>** Adresa: Na Stínadlech, Pražské P edm stí, Písek  
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/pisek-prazske-predmesti-na-stinadlech/1989030748>

**Cena: 890 000,- K** v etn provize , to je 13 284,- K /m<sup>2</sup> podlah. plochy  
**Budova:** Panelová, **Stav objektu:** velmi dobrý, **Poloha:** 7.podlaží **Byt:** 67 m<sup>2</sup> ufitné plochy  
**Vytáp ní:** úst ední dálkové

Prodej zrekonstruovaného bytu 2+1 v panelovém dom v ulici Na Stínadlech. Byt se nachází v 6. pat e, k dispozici balkon a zd ný sklep. V pokojích nové plovoucí podlahy, nové zd né jádro - v koupeln sprchový kout a dlaflba, na WC a v kuchyni dlaflba. Nová plastová okna, d ev né zárubn , nové d ev né dve e. D m byl v ervenci 2012 zrekonstruován, zateplen, nová fasáda, balkon a výtah. Parkování p ed domem.

**2) Prodej, byt 2+1, 64 m<sup>2</sup>** Adresa: Dr. Milady Horákové, Bud jovické P edm stí, Písek  
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/pisek-budejovicke-predmesti-dr--m--horakove/545702748>

**Cena: 1 150 000,- K** v etn provize , to je 17 969,- K /m<sup>2</sup> podlah. plochy  
**Budova:** Panelová, **Stav objektu:** po rekonstrukci **Poloha:** 2.podlaží z 9NP 7 **Byt:** 64 m<sup>2</sup> ufitné plochy **Vytáp ní:** úst ední dálkové

Prodej panelového bytu o dispozici 2+1 v Písku, v ulici Dr. M. Horákové. Jednotka je po rozsáhlé rekonstrukci z roku 2006 (plastová okna, dlaflba, koupelna, WC, kuchy ). Byt je p ed laný na men-í 3+1, který je vhodný i pro rodinu s d tmi. A jelikofl se nachází v p ízemí bytového domu, je mofné byt vyufflít jako bezbariérový. K jednotce náleflí sklep. Nemovitost si lze i pronajmout.

**3) Prodej, byt 2+1, 56 m<sup>2</sup>** Adresa: Dr. Horákové, ul. 17.listopadu, Bud jovické P edm stí, Písek

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/pisek-budejovicke-predmesti-/683450460>

**Cena: 1 055 000,- K** v etn provize , to je 18 839,- K /m<sup>2</sup> podlah. plochy  
**Budova:** Panelová, **Stav objektu:** dobrý **Poloha:** 5.podlaží z 7 NP **Byt:** 56 m<sup>2</sup> ufitné plochy  
**Vytáp ní:** úst ední dálkové

byt 2+1 v ulici 17. listopadu v Písku. Jedná se o drufstevní byt s mofností p evodu do OV (anuita splacena) ve 4. pat e panelového domu o podlahové plo-e 56,3m<sup>2</sup>. Dispozice bytu - vstupní chodba, 2 pokoje, kuchy e s jídelním koutem, umakartová koupelna s WC. Sou ástí bytu je sklep a společ né prostory v p ízemí domu. V dom nový výtah, nová okna a dve e, stoupa ky. Výhodou bytu je úst ední topení, zahrada za domem, orientace oken na jih, nízké provozní náklady..... V blízkém okolí obchody, -kola, -kolka, h i-t , centrum a ve-kerá ob anská vybavenost.

Dal-í nabídky z r.2013:

- Písek, Bud jovické P edm stí, bj 2+1, 63 m<sup>2</sup>, cena 950 000,- K , p vodní stav
- Písek, Bud jovické P edm stí, bj 2+1, 60 m<sup>2</sup>, cena 945 000,- K , áste ná rekonstrukce, vyzd né jádro
- Písek, Bud jovické P edm stí, bj 2+1, 60 m<sup>2</sup>, cena 890 000,- K , p vodní stav+nová plast. okna

Vyhodnocení:



í nutno ode íst 10-20 % (snífování cen, provize RK +  
kce, aj.). Pro výpo et uvařovány koeficienty vztařené k  
nemovitostem: koef. místa 1,05-0,95, hodnov rnost údaj  
/snífování cen/ 1,10 (to je 20 %), velikost 1,0 (pro výpo et uvařována skute ná podlahová  
plocha), vybavení a dispozi ní e-ení 0,9-1,10, koef. techn. stavu /pr m/ 1,2-0,90:

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

$$\text{Ad 1) } 13284 * 1 / (1,0 * 1,10 * 0,95 * 1,20) = 13284 * 1 / 1,254 = 10\,593 \text{ K /m}^2$$

$$\text{Ad 2) } 17969 * 1 / (1,0 * 1,10 * 1,05 * 1,20) = 17969 * 1 / 1,386 = 12\,964 \text{ K /m}^2$$

$$\text{Ad 3) } 18839 * 1 / (1,0 * 1,15 * 1,0 * 1,05) = 18839 * 1 / 1,208 = 15\,595 \text{ K /m}^2$$

Výpo et vářeným pr m rem (pref. pol. . 2):

$$(10\,593 + 12\,964 * 2 + 15\,595) / 4 = \mathbf{13\,029,- \text{ K /m}^2 \text{ podlah. plochy}}$$

$$\text{Byt 1821/9: } 13\,029 * 60,86 \text{ m}^2 = 792\,945,- \text{ K , zaokr. na } \mathbf{\underline{800\,000,- \text{ K}}}$$

Zji-t né srovnávací byty obchodovatelné v daném ase a lokalit se pohybovaly od 745 tis. do  
1250 tis. K (v t-í byty rekonstruované, zd né). Cenovým porovnáním (aplikací na oce ovanou  
nemovitost cenovým porovnáním ó komparací) vychází p edm tný byt cca 850 - 950 tis. K , je  
nutno ale o cca 10-20 % snířit nabídkové ceny realitních kancelá í (skute ná obchodovatelná  
cena vřdy níř-í o náklady na provizi, smlouvy a dal-í slevy, byt bez rekonstrukce, za řzení  
nábytkem). Na základ t chto údaj stanovují trřní hodnotu bytu . 9 v dom .p. 1821 v Písku  
- Bud jovickém P edm stí, ul. 1. máje, na 800 tis. K .

**Srovnávací hodnota (trřní cena bytu) 800 000,- K**

Slovy: osmsettisíc K

Odhadovaná obvyklá (trřní) cena je realizovatelná na 6-ti m sí ní zprost edkovatelskou  
smlouvu, se zohledn ním sou asné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

#### 4. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla pouřita pouze srovnávací metoda.

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad a bez uvařování nájemních práv je

..... 800 000,- K

## **C. REKAPITULACE**

Cena zjištěná dle vyhl. 441/2013 Sb.:

### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka .1821/9 633 641,20 K

Rekapitulace výsledných cen, celkem 633 641,20 K

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **633 640,- K****

slovy: <sup>T</sup>ěstsetť icett itisíc-estset ty icet K

**Obvyklá cena bytu .1821/9 k.ú. Písek í í ..... 800 000,- K**

slovy: osmsettisíc K

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti m sí ní zprost edkovatelskou smlouvu, se zohledn ním sou asné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

V Chrudimi 3.3.2014

Ing. Miroslav Kopá ek  
Jablo ová 814  
537 01 Chrudim IV

## **D. ZNALECKÁ DOLOŢKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 .j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvtví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 2319-9/11/2014 znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ů tuji dokladem . 2319-9/11/2014.



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek katastrální mapy