



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslav
konané dne 18.09.2023

Číslo zprávy:

Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: Mgr. Renata Vaculíková, místostarostka

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi schvaluje koupi

- podílu 486/10000 na nemovitosti č.p. 574 na pozemku st.parc.č. 494/1, v k.ú. Čáslav za cenu 500.000,-Kč od společnosti MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, 140 00 Praha 3, IČ 082 94 208
- podílu 567/10000 na nemovitosti č.p. 574 na pozemku st.parc.č. 494/1, v k.ú. Čáslav za cenu 750.000,- Kč od pana Petra P. Oskořínek
- podílu 567/10000 na nemovitosti č.p. 574 na pozemku st. parc.č. 494/1, v k.ú. Čáslav za cenu 750.000,- Kč od pana Radka Š. Poděbrady

Zpracovaly:

Mgr. Markéta Šafránková, vedoucí Odboru majetku a investic
Ivana R. referent Odboru majetku a investic



Důvodová zpráva

Město Čáslav je podílovým spoluvlastníkem nemovitosti č.p. 574 na pozemku st. parc. č. 494/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1087 m². Podíl Města Čáslav je 838/1000. Nemovitost nemá právně vymezené bytové jednotky, nicméně je zde 14 bytů vymezených stavebně – technicky, z nichž 1 bytová jednotka je užívána firmou MI Estate s.r.o., 1 bytová jednotka je užívána panem P. a panem Š. Rozdělení užívání není zachyceno v žádné písemné dohodě, respektive Město Čáslav žádnou takovou dohodou neneviduje, nicméně takový stav je konkludentně respektován již více jak 10 let.

Nemovitost je v havarijním stavu, postupně byl ukončen nájem všem nájemníkům, kterým byly byty pronajímány Městem Čáslav, z těchto bytů byly odpojeny plynoměry, elektroměry a vodoměry. Dveře byly zamčeny a zapečetěny. Z bytů pronajímaných Městem Čáslav zde zůstává pouze 1 nájemník, který by se vystěhoval buď do jiného bytu nebo na ubytovnu. Přes toto všechno se do bytů nabourávají cizí lidé, přespávají v nich bezdomovci, v přízemních bytech jsou rozbitá okna a jsou v místnostech rozházené léky, zřejmě se zde scházejí drogově závislí. Do nemovitosti je často volána hlídka městské i státní policie, kdy jednou došlo v objektu k založení požáru. Požár byl uhašen jednotkou HZS.

Město Čáslav se dlouhodobě pokouší vykoupit zbývající podíly na uvedených nemovitostech, a to jak již formou přímého prodeje či v minulosti učinilo nabídku v rámci insolvenčního řízení jednoho z předchozích vlastníků, konkrétně v insolvenčním řízení dlužnice Marie H. Bohužel byla v tomto řízení učiněna vyšší nabídka a podíl nabyla výše uvedená společnost MI Estate, s.r.o.

Na dům byl vyhotoven znalecký posudek panem Josefem M. č. 2745/09/23 ze dne 31.3.2023, obvyklá cena celé nemovitosti byla stanovena na částku 6.255.000,- Kč. Na bytovou jednotku užívanou panem P. a Š. respektive jejich nájemníkem byl vyhotoven znalecký posudek na částku 1.550.000,- Kč Znaleckou kanceláří nemovitostí ČR, s.r.o. č. 046458/2023 dne 18.8.2023.

Dopisem č.j. OSM/7173/2023 dne 2.2.2023 byl vznesen požadavek o odkup podílu nemovitosti firmě MI Estate s.r.o., č.j. OSM/7189/2023 dne 2.2.2023 panu Š. a č.j. OSM/7187/2023 dne 2.2.2023

panu P[redstaveni] S posledně jmenovanými proběhlo i osobní jednání, z těchto jednání vyplynul závěr, že všichni ostatní spoluvlastníci jsou ochotni všechny své podíly Městu Čáslav prodat. Konkrétně MI Estate, s.r.o. je ochotna podíl prodat za částku 500.000,- Kč, pan Š[redstaveni] a pan P[redstaveni] každý za 750.000,- Kč.

Existují v podstatě 2 způsoby, jak podíly na nemovitostech od ostatních spoluvlastníků získat. Jedním ze způsobů je soudní řízení k návrhu Města Čáslav o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Nicméně v takovém řízení jako první bude soud zkoumat, zda nelze nemovitost reálně rozdělit, kdy požadavku reálného rozdělení odpovídá i rozdělení na jednotlivé bytové jednotky. Jak je uvedeno shora, ve skutečnosti se v nemovitosti nacházejí stavebně technicky vymezené bytové jednotky. Bylo by zde tedy reálně nebezpečí, že by soudem nemovitost na tyto jednotky byla rozdělena a Město Čáslav by mělo v podstatě znemožněno možnost tyto podíly nabýt, respektive by bylo opět postaveno před možnost tyto vymezené byty nabýt pouze přímým prodejem. Jako racionální se jeví podíly nabýt přímým odkupem, přičemž cena, za kterou jsou spoluvlastníci ochotni prodat uvedenou nemovitost se blíží k ceně obvyklé tak, jak byla stanovena výše uvedenými znaleckými posudky. Město Čáslav tak za částku 2.000.000,- Kč získá možnost s nemovitostí nakládat dle svého uvážení např. ji do budoucna celou zbořit vzhledem k jejímu stavu a na jejím místě vybudovat jinou obecně prospěšnou nemovitost. Rada města tedy doporučuje, aby Zastupitelstvo města pečlivě zvážilo všechny výše uvedené aspekty a vyslovilo tak s nabytím podílů souhlas.

Rozpočtové krytí: Na paragrafu 3619, položce 6121, z kterého by se tento prodej čerpal, není dostatečný obnos finančních prostředků, proto je nutné v rámci RO převést prostředky z paragrafu 3612.

Rada města Čáslavi svým usnesením č. RM/28/386/2023 ze dne 02.08.2023 doporučuje zastupitelstvu schválit koupi pozemků.

Příloha č. 1: znalecký posudek č.: 2745/09/23

Příloha č. 2: znalecký posudek č.: 046458/2023

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2745 /09 /23

odhad tržní hodnoty nemovité věci pro potřeby objednatele – objednávka č. 277/2023/OBTH

Předmět ocenění:	Bytový dům - nerozdělený na jednotky - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Bytový dům		
Číslo popisné:	574	Na pozemku parc. č.:	St. 494/1
Pozemky parc. č.:	St. 494/1		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Čáslav	LV č.:	10150
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav	Část obce:	Čáslav-Nové Město
Ulice:	Filipovská	Číslo orientační:	PSČ: 28601



Vlastník stavby:	Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 838 / 1000 MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 14000 Praha, spoluvlastnický podíl: 486 / 10000 Petr P... Oskořínek, spoluvlastnický podíl: 567 / 10000 Radek Š... Poděbrady, spoluvlastnický podíl: 567 / 10000
Vlastník pozemku:	Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 838 / 1000 MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 14000 Praha, spoluvlastnický podíl: 486 / 10000 Petr P... Oskořínek, spoluvlastnický podíl: 567 / 10000 Radek Š... Poděbrady, spoluvlastnický podíl: 567 / 10000

Objednatel:	Město Čáslav	tel.:	702039174
Adresa:	Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, 286 01 Čáslav		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny pro vypořádání podílového spoluvlastnictví (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka:	13.03.2023 / 13.03.2023
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	6 255 000 Kč	Pozn.: Dům nelze možno běžně užívat,, je zde pouze jeden vybavený byt a pozemek.
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok prakticky neprodejné nemovitosti	

Vypracoval:	Josef M...	tel.:	...
Adresa:	... Zbraslavice	e-mail:	...
Datum:	31.03.2023		

Tento odhad obsahuje 26 stran textu včetně 14 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Čáslav, Čáslav-Nové Město	Počet obyvatel: 10 128	
KÚ: Čáslav	Ulice: Filipovská	Číslo popisné: 574	

Bytový dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkrovní	0/2/NE		//
Počet bytových/nebytových jednotek	14	0	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:	388 m ²		
Obestavěný prostor:	2 924 m ³		
Jednotková cena:	7 500 Kč/m ³		
Celková výměra pozemku:	1 087 m ²		
Započítatelná plocha	579,43 m ²		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	62,30 m ²	517,13 m ²	
Stáří / další životnost:	109	10	
Opotřeбенí celkové:	91,60 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	k celkové rekonstrukci		
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není		
Vytápění:	lokální - elektřina		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	soliterní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře
			<input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Poloha v obci:	Okrajová část - zastávka RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
		<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 365 140 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	6 734 417 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	21 931 650 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	6 255 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 891 500 Kč	0 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Čáslav je větším městem, je zde veškerá vybavenost i možnosti pracovních příležitostí. Je zajištěno autobusové i vlakové spojení s okresním městem Kutná Hora cca 12 km i s okolními městy. Město při hlavní silnici Kolín - Jihlava.

Předmětem ocenění je starý bytový dům v ulici Filipovská, klidnější ulice v okolí zástavba rodinných domů. V bližším okolí do 200 m obchodní dům, škola, nemocnice, některé obchody a služby, zastávka autobusů. Centrum města cca 500 m.

Okolo domu neupravený pozemek. Dům i pozemek v podílovém spoluvlastnictví.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Stavba je v KN evidována jako objekt k bydlení. Vlastnictví je podílové. Jednotky nejsou samostatně evidovány, dispozice dle předložené PD.

Starý bytový dům, dvě nadzemní podlaží, půdní prostor, celkem 16 malých bytových jednotek. Vlastnictví jednotek není vymezeno, celý dům v podílovém spoluvlastnictví.

Základy kamenné bez izolací, zdivo smíšené, stropy dřevěné, sedlový krov, tašková krytina.

Dům je neudržovaný, bez údržby, ke dni místního šetření jsou obývány pouze dvě bytové jednotky

- byt č. 5 v přízemí - 1+1 - pronájem od pana Šoltyse, zde i koupelna a WC.

Byt je dobře vybavený, běžně obyvatelný, zde vytápění el.přímotopy, v koupelně vana, WC, bojler, dále kuch.linka, .

- byt č.9 v patře 1+0.- pronájem od města Čáslav . WC je na společné chodbě Tento byt v nevyhovujícím stavu ,bez vybavení, avšak obývaný.

Dům ve velmi špatném stavu, ostatní byty jsou vybydlené, odpojené instalace, bez vybavení atd.,

Vzhledem k současnému stavu domu je uvažováno městem Čáslav s poskytnutím náhradního ubytování dosavadním nájemníkům a s demolicí celého domu. Současný stav neumožňuje běžnou rekonstrukci, případné opravy by vyžadovaly neúměrné finanční náklady.

Dům je napojen na veškeré veřejné sítě.

Ve dvou užívaných bytech jsou funkční rozvody elektro. Vytápění je zde možné elektrickými radiátory.

Rozvody plynu jsou odpojeny.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1914	Díličí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> díličí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1975/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1975/1	ostatní komunikace	Město Čáslav / Město Čáslav

Cena Obvyklá (tržní hodnota, obecná cena)

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) v aktuálním znění.

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 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 oblíbenosti.

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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** – jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Stanovení tržní hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je ovlivněn účelem a druhy nemovitostí pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách ČR a nejlépe vystihují hodnotu majetku.

Stručná charakteristika těchto 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). Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí, případně jejichž ceny lze běžně zjistit v rámci realitního trhu. Tyto ceny jsou známé a získané informace je možno běžně vyhodnotit.

Použití metod v ocenění

V tomto případě je použita kombinace metod věcné hodnoty a hodnoty porovnávací.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: Smlouva o nájmu bytu

Doba nájmu: do 31.3.2023

Výše nájmu: neuvedeno

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Je zde celkem 14 malých bytových jednotek.

Jsou pronajaty dva byty.

Byt č.5 v přízemí 1+1, zde nájemní smlouva od pana Šoltyse - nedoložena - byt obyvatelný vybavený

Byt č.9. ve 2. NP 1+0 - zde pronájem od města Čáslav, (byt bez vybavení), tato smlouva je uzavřena do 31.3.2023.

Ostatní prostory a byty jsou v neobyvatelném stavu.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Převážně neobyvatelné nevybavené byty, instalace odpojené, společné prostory v nevyhovujícím stavu. Je uvažováno s odstraněním stavby domu. K tomuto bude doložen souhlas stavebního úřadu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na nemovitostech jsou zřízena zástavní práva, exekutorská a exekuční příkazy. Tyto skutečnosti nejsou v ocenění zohledněny.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10150				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0205 Kutná Hora	
Obec:	534005 Čáslav	Katastrální území:	618349 Čáslav	
Ulice:	Filipovská	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 236021	Město Čáslav	nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, 28601 Čáslav	838 / 1 000
PO	IČO: 8294208	MI Estate s.r.o.	Na Pankráci 310/60, 14000 Praha	486 / 10 000
FO	RČ: [obrazek]	Petr P. [obrazek]	[obrazek] Oskořínek	567 / 10 000
FO	RČ: [obrazek]	Radek S. [obrazek]	[obrazek] Poděbrady	567 / 10 000
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Čáslav-Nové Město		Objekt k bydlení	č.p. 574	na pozemku p.č. St. 494/1 ANO
Pozemky				
St. 494/1	Stavební parcela	Parcela KN	1 087 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Přehled jednotek – obývaných

Legenda: PJ - započítatelná plocha vlastní jednotky; JCJ - jedn. cena vlastní jednotky

Číslo	Podlaží	Typ	PJ m ²	JCJ Kč/m ²	Předzahrádka Kč	Garáže Kč	Tržní hodnota Kč	Kupní cena Kč
5	1. NP	1+1	39,80	17 500	0	0	696 500	0
9	2. NP	jiný	21,90	17 500	0	0	383 250	0
Celkem:			61,70				1 079 750	0

Jednotka č.: 5

Byt dobře vybavený, udržovaný - běžně obyvatelný - pronájem od pana Šoltyse.
Je kuchyňská linka, koupelna s vanou, umyvadlem, WC, bojler, vytápění elektrickými přímotopy.

Jednotka č.: 9

Nevybavený, neudržovaný byt 1+0, pronájem od města.
Jedná se o jednu místnost bez kuchyně a koupelny- bez vybavení, WC na společné chodbě. Z důvodu nevybavenosti není uveden v porovnávací hodnotě.

Výpočet věcné hodnoty staveb

Starý dům, kamenné základy, převážně kamenné zdivo, dřevěné stropy omítnuté, sedlový krov, tašková krytina, okna dřevěná dvojitá, fasáda vápenná, podlahy v přízemí betonové, v patře prkenné, schody kamenné.

V domě jsou rozvody elektro, vody a plynu.

Plyn odpojen, rozvody vody a elektro pouze v bytě č.5, zde zřízena koupelna, WC, umyvadlo, kuch.linka, sporák, bojler. Zde vytápění elektrickými radiátory. Tento byt je standardně vybaven a běžně obýván. Přístup do bytu však přes neudržovanou chodbu v domě.

Pronajatý byt čp. 9 je bez vybavení.

Ostatní jednotky jsou vybydlené, zde instalace odpojené, jsou bez vybavení bez možnosti obývání.

Dům dlouhodobě bez údržby, značná vlhkost zdiva a omítek, původní okna v části rozbitá bez okenních křidel, staré původní dveře . podlahy atd. V těchto bytech i společných prostorách je značný nepořádek, vybavení zničené, převážně odstraněno.

Vzhledem ke stavu domu je v současnosti uvažováno s jeho demolicí.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	387,66 m ²	302,73 m ²
2. NP	368,94 m ²	276,70 m ²
Celkem započítatelná plocha		579,43m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí	vstupní chodba se schodištěm	22,80 m ²	1,00	22,80m ²
	společná chodba	43,40 m ²	1,00	43,40m ²
	byt č.3 -1+1 neobyvatelný	37,20 m ²	1,00	37,20m ²
	byt č.4. -1+1 neobyvatelný	36,53 m ²	1,00	36,53m ²
	byt č.5. -1+1- pronájem od pana Š.	39,60 m ²	1,00	39,60m ²
	byt č.6 - 1+1 neobyvatelný	36,80 m ²	1,00	36,80m ²
	byt č.7. -1+0 - neobyvatelný	21,50 m ²	1,00	21,50m ²
	byt č. 8 - 1+0 - neobyvatelný	24,30 m ²	1,00	24,30m ²
	byt č.9. 1+0 pronájem od města	22,70 m ²	1,00	22,70m ²
	společné WC na chodbě - neobyvatelné	3,90 m ²	1,00	3,90m ²
	prádelna - neobyvatelné	14,00 m ²	1,00	14,00m ²
	přízemí - celkem	302,73 m²		302,73 m²
2. NP	chodba	22,80 m ²	1,00	22,80m ²
	společné WC	3,90 m ²	1,00	3,90m ²
	chodba	22,80 m ²	1,00	22,80m ²
	společné WC	3,90 m ²	1,00	3,90m ²
	Byt č.10 - 1+1 - neobyvatelný	36,80 m ²	1,00	36,80m ²
	Byt č.11 - 1+1 - neobyvatelný	36,80 m ²	1,00	36,80m ²
	Byt č.12 - 1+1 - neobyvatelný	37,20 m ²	1,00	37,20m ²
	Byt č.13 - 1+1 - neobyvatelný	37,20 m ²	1,00	37,20m ²
	Byt č.14 - 1+0 - neobyvatelný	21,90 m ²	1,00	21,90m ²
	komora - neobyvatelné	5,40 m ²	1,00	5,40m ²
	Byt č.15 - 1+0 - neobyvatelné	24,60 m ²	1,00	24,60m ²
	Byt č.16 - 1+0 - neobyvatelné	20,60 m ²	1,00	20,60m ²
	spíž - neobyvatelné	2,80 m ²	1,00	2,80m ²
	2. NP - celkem	276,70 m²		276,70 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
celkový	=	2 924,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	2 924,22 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolaci
Svislé konstrukce	zděné kamenné 75 cm
Stropy	dřevěné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	kamenné
Dveře	hladké plně dveře
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená okna
Povrchy podlah	PVC a betonové, v patře prkenné
Vytápění	elektrické radiátory
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky - dále nefunkční
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu - odpojeno
Ohřev teplé vody	bojler - pouze v jednom bytě
Vybavení kuchyní	sporák,linka - pouze v jednom bytě
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana - pouze v jednom bytě
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	388
Obestavěný prostor	[m ³]	2 924,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	62,30 / 517,13
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	21 931 650
Stáří	roků	109
Další životnost	roků	10
Opotřebení	%	91,60
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 842 917

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek pod stavbou domu i okolo domu, je zde staré oplocení, v části zpevněná plocha, dále zatravněn. V místech zarostlý neudržovaný, za domem značný nepořádek, skládka různých věcí apod.

Lokalita v zastavěném území města, v okolí zástavba udržovaných rodinných domů.

V této lokalitě odhaduji běžnou cenu pozemku na 4 500,-Kč á m².



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 494/1	1 087	4 500	1 / 1	4 891 500
Celková výměra pozemků:		1 087		Hodnota pozemků celkem:	4 891 500



Výpočet porovnávací hodnoty

Jednotky v budově nejsou vymezeny. Je možno běžně obývat pouze jeden byt v celé budově. Druhý pronajatý byt je bez kuchyně a WC, tedy bez vybavení.

Pro porovnání cen byl vybrán obývaný byt č.5 - pronájem od pana Štěpána Byt 1+1, užitná plocha 39,8 m², tento je vybavený, běžně obývaný.

Jsou vyhodnoceny prodeje bytů o obdobné užitné ploše přímo v Čáslavi v loňském roce. Dále jsou provedeny příslušné korekce koeficientů.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
ul. 28. října, lokalita blíže centra	38,00	0	1+k.k.	1 990 000	52 368	0,58	30 373
<p>1. Byt Čáslav, Prodej bytu 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 38 m² včetně sklepa, v lokalitě ulice 28. října Čáslav. Byt se nachází v 4.patře. Jedná se o krásný byt po částečné rekonstrukci v cihlovém domě v blízkosti centra Čáslavi. O dům je dobře staráno. Dispozice bytu: prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, samostatné WC, vstupní chodba s vestavnou skříní. Ve všech prostorách bytu je lino, v koupelně je dlažba. Byt má plastová okna směřovaná na západ. Topení a ohřev TUV řešen vlastním plynovým kotlem. K bytu je na patře prostorná terasa. K bytu náleží sklepní kóje 4 m² a jedno parkovací místo ve dvoře. Dále možnost parkování u domu. V okolí veškerá občanská vybavenost – obchody, škola, školka, sportovní hřiště v docházkové vzdálenosti.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 26.4.2022 - databáze Valuo - koeficient 1,00; Lokalita - blíže centra - koeficient 0,95; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - výrazněji lepší, vytápění vlastním plynovým kotlem - koeficient 0,90; Celkový stav - Dům po renovacích, v lepším stavu - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - V současnosti výraznější pokles cen - koeficient 0,90;</p>							
Dusíkova, lokalita blíže centra	38,40	0	1+1	2 250 000	58 594	0,58	33 985
<p>2. Byt Čáslav, Prodej bytu 1+1 v žádané lokalitě historického města Čáslav. Byt je v osobním vlastnictví a jeho celková výměra je 38.4 m². Byt je teoreticky možné rozšířit o cca 30 m² půdních prostor, které se nachází přímo vedle bytu a jediný přístup do těchto prostor jde z bytu samotného. Tyto prostory však nemůžeme do velikosti bytu nyní započítávat, s ohledem na to, že nejsou určeny k bydlení. Byt se nachází ve 4.patře cihlového bytového domu a je bez výtahu. Byt je prosluněný. Jeho výhodou je využití stávajících půdních prostor, které jsou u bytů menších rozměrů vítané. Poslední rekonstrukce proběhla před 5 lety a zateplení celého domu se plánuje realizovat v horizontu dvou let. Byt je energeticky nenáročný. V bytě se nachází plynový kotel, optické připojení na internet a TV. K bytu lze také využívat sklep o velikosti 4.3 m² Čáslav disponuje veškerou občanskou vybaveností a z tohoto bytu, máte vše po ruce. Pěšky se do 10ti minut dostanete takřka kamkoliv (škola, školka, lékař, obchody, úřad, autobusové a vlakové nádraží).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Valuo - prodej 15.8.2022 - koeficient 1,00; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vlastní vytápění plynovým kotlem - koeficient 0,90; Celkový stav - Dům po renovacích, Výrazně lepší - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - V současnosti zaznamenán výraznější pokles cen - koeficient 0,90;</p>							

ul.Pražská, blíže centra	45,00	0	2+k.k.	2 690 000	59 778	0,58	34 671
<p>3. Byt Čáslav, Ve výhradním zastoupení klienta si Vám dovoluujeme nabídnout útulný, slunný byt 2+kk o podlahové ploše 43,96 m², umístěném ve zvýšeném přízemí panelového domu po celkové rekonstrukci, na ulici Pražská, jen pár kroků od centra města Čáslavi. K jednotce navíc přísluší i prostorná sklepní koje (2,m²). Obyvatelé domu mohou využívat kolárnu a sušárnu umístěnou v suterénu objektu. Byt je před rekonstrukcí v původním stavu bytového jádra, na podlahách obytných místností a chodby je položen koberec, v koupelně a WC pak linoleum. Plastová okna s řetězovými žaluziemi jsou orientována jižním směrem. V bytě je tak dostatek denního světla a slunečního svítu po celý rok. Napomáhají tak nízkým nákladům na vytápění a provozu bytu. Ty mile překvapí částkou 1.894,-Kč/měsíčně + fond oprav 769,-Kč. Uživatelé vozového parku zcela jistě ocení bezproblémové parkování zdarma na vyhrazeném parkovišti přístupném z druhého vchodu domu. Jednotka nevyžaduje další nákladné investice, lze se nastěhovat a hned začít bydlet. Byt poskytne vlastní - startovací bydlení mladému páru či jednotlivci, nebo poslouží jako skvělá investice pro pronájem. Majitel bytu ponechá kupujícímu k dispozici veškeré vybavení bytu. Z bytu jste za 3 min. pěší chůze na náměstí Jana Žižky z Trocnova a do 5 min na vlakovém nádraží, s výborným spojením do sousedního Kolína a nedaleké Prahy. Veškeré služby centra města (lékař,škola,školka, pošta,lékárna, sportovní vyžití,supermarkety, restaurace atd.) jsou taktéž v docházkové vzdálenosti.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej 4.5.2022 - databáze Valuo - koeficient 1,00; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Kvalitně vybavený novější byt - koeficient 0,90; Celkový stav - Zateplený panelový udržovaný dům - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - V současnosti je zaznamenán výraznější pokles cen - koeficient 0,90;</p>							
ul. Pražská, blíže centra	42,00	0	2+k.k.	2 500 000	59 524	0,64	38 095
<p>4. Byt Čáslav, Panelový dům z roku 1992, dům po renovacích, zateplený, nové stoupačky atd.</p> <p>Byt ve 2. NP, byt je udržovaný po renovacích- nové rozvody vody, nová koupelna, i vybavení kuchyně. Parkování před domem.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 6/2022 - vlastní účast - koeficient 1,00; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší, byt po novějších renovacích - koeficient 0,90; Celkový stav - bytový dům zateplený, nové stoupačky atd. - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - v současnosti je zaznamenán výraznější pokles cen. - koeficient 1,00;</p>							
Variační koeficient před úpravami:			5,27 %	Variační koeficient po úpravách:		8,00 %	
Užitná plocha		39,80 m ²					
Minimální jednotková cena:		30 373 Kč/m ²		Minimální cena:		1 208 845 Kč	
Průměrná jednotková cena:		34 281 Kč/m ²		Průměrná cena:		1 364 384 Kč	
Maximální jednotková cena:		38 095 Kč/m ²		Maximální cena:		1 516 181 Kč	
Stanovená jednotková cena:		34 300 Kč/m ²		Porovnávací hodnota:		1 365 140 Kč	

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Nemovitosti nebudou obchodovány. Dům v podílovém spoluvlastnictví. Jedná se o vypořádání spoluvlastnických vztahů - odkoupení spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků městem Čáslav.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty

Na nemovitostech jsou zřízena zástavní práva exekutorská a exekuční příkazy. Tyto skutečnosti nejsou v ocenění zohledněny.

Dům dlouhodobě bez údržby, značná vlhkost zdiva a omítek, původní okna, dveře, podlahy atd. Je zde pouze jeden běžně vybavený byt č.5 -1+1 - pronájem od pana Šoltyse.

V pronajatém bytě č.9 - 1+0 - pronájem od města není žádné vybavení, jedná se pouze o provizorní bydlení v jedné nevybavené místnosti.

V ostatních bytech i společných prostorách jsou instalace odpojeny, prostory nelze obývat, je zde značný nepořádek, vybavení zničené, převážně odstraněno.

Vzhledem ke stavu domu je po vypořádání vlastnických vztahů uvažováno s jeho demolicí- odstranění stavby celého domu a to z důvodu, že náklady na celkové opravy by byly velmi neúměrné.

Současná tržní hodnota je stanovena dle hodnoty porovnávací - vybaveného a obyvatelného bytu č.5. Ostatní byty a společné prostory jsou v tomto případě bez možnosti běžného využití a značně zatěžují a omezují běžné užívání tohoto bytu. K ceně je nutno připočítat hodnotu pozemku.

Hodnota bytu 1 365 000,-Kč + hodnota pozemku 4 890 000,-Kč = 6 255 000,-Kč

Pozn.:o bydlení je v Čáslavi zájem, v nedávném období zde probíhala výstavba nových bytových domů.

V tomto případě neudržovaný vybydlený dům prakticky bez hodnoty. Také byt v tomto domě je prakticky neprodejný.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 365 140 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	6 734 417 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	6 255 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 891 500 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	21 931 650 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	21 931 650 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

Pouze bydlení ve městě veškerou vybaveností.

U domu dobrý pozemek.

Slabé stránky nemovité věci

Dům neudržovaný, byty vybydlené, neobyvatelné bez instalací a bez vybavení.

Nemovitosti nelze běžně užívat, předpoklad odstranění stavby celého domu.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV	3
Snímek z KM	3
Přístup	1
Riziko povodně	1
Fotodokumentace	4
Mapa okolí	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

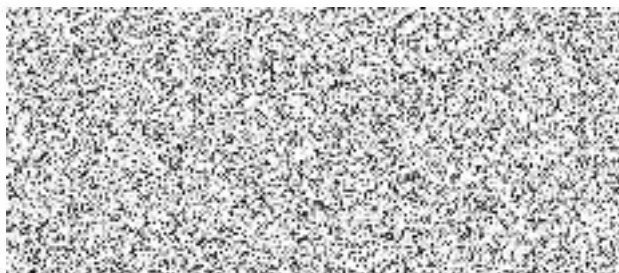
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.6.1991 pod č.j.Spr. 1406/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2745/9/23 v evidenci posudků.

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2745/9/23 – vystavena faktura

Ve Zbraslavicích 31.3.2023



LV

13.03.23 14:48

T-WIST REN G (Registr nemovitosti) - Sestava

Stav k 01.03.2023

Výpis z katastru nemovitostí

Výpis LV

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Katastr: 618349 Čáslav

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

List vlastnictví: 10150

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	Město Čáslav - nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav	236021	838/1000
	MI Estate s.r.o. - Na Pankráci 310/60, Nusle, 14006 Praha	8294208	486/10000
	Petr - Oskořinek		567/10000
	Štěpán Radek - Poděbrady		567/10000

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob ochrany
---------	--------------------------	--------------	----------------

-494/1 1087 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Čáslav-Nové Město č.p. 574, bydlení
je součástí pozemku -494/1

Stavby

Číslo obce, č. budovy	Využití	Ochrana	Parcela
Čáslav-Nové Město č.p. 574	objekt k bydlení		-494/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu 81/1000

Os.: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ
POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY -
Orlícká 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha
IČO-DIČ / RČ: 41197518

Par.: -494/1

Os.: Štěpán Radek - Poděbrady
IČO-DIČ / RČ: 567/10000

Z-11600/2012-205

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 063
EX- 1084/2010 ze dne 18.06.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 29.07.2010 00:00:00

Z-10373/2010-205

Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu 81/1000

Os.: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ
POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY -
Orlícká 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha
IČO-DIČ / RČ: 41197518

Par.: -494/1

Os.: Štěpán Radek - Poděbrady
IČO-DIČ / RČ: 567/10000

Z-11600/2012-205

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 063
EX- 1521/2009 ze dne 21.06.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 29.07.2010 00:00:00

Z-6995/2010-205

Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu 81/1000

https://g.eme.zcaslav.cz/registry/ren-ggpr/melase-report_output.php?IC=655*49205

1/3

13.02.23 14:48

T-VISIT REN G (Registr nemovitosti) - Seznam

<p>Os.: <u>ESSOX s.r.o. - F. A. Gerstnera 52</u> <u>České Budějovice 7, 37001 České</u> <u>Budějovice</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Štěpán Radek</u> <u>Poděbrady</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Z-11600/2012-205</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 099 EX- 4269/2010 ze dne 21.10.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 21.11.2010 00:00:00</p>		<p>Z-1594/2011-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>Intrum Czech, s.r.o. - Prosecká</u> <u>851/64, Prosek, 19000 Praha</u> <u>ICO-DIC / RC: 27221971</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Štěpán Radek</u> <u>Poděbrady</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Z-11600/2012-205</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX- 11836/2008 ze dne 19.07.2011 00:00:00 Právní moc ke dni 01.08.2011 00:00:00</p>		<p>Z-11745/2011-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>ESSOX s.r.o. - F. A. Gerstnera 52</u> <u>České Budějovice 7, 37001 České</u> <u>Budějovice</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Štěpán Radek</u> <u>Poděbrady</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Z-11600/2012-205</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 099 EX- 176/2009 ze dne 05.09.2011 00:00:00 Právní moc ke dni 07.10.2011 00:00:00</p>		<p>Z-13809/2011-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ</u> <u>POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY -</u> <u>Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha</u> <u>ICO-DIC / RC: 41197518</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Petr -</u> <u>Oskořinec</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>V-2153/2022-604</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 063 EX- 1084/2010 ze dne 18.06.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 29.07.2010 00:00:00</p>		<p>Z-10373/2010-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>ESSOX s.r.o. - F. A. Gerstnera 52</u> <u>České Budějovice 7, 37001 České</u> <u>Budějovice</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Petr -</u> <u>Oskořinec</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>V-2153/2022-604</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 099 EX- 4269/2010 ze dne 21.10.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 21.11.2010 00:00:00</p>		<p>Z-1594/2011-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ</u> <u>POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY -</u> <u>Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha</u> <u>ICO-DIC / RC: 41197518</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Petr -</u> <u>Oskořinec</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>V-2153/2022-604</p>
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 063 EX- 1521/2009 ze dne 21.06.2010 00:00:00 Právní moc ke dni 29.07.2010 00:00:00</p>		<p>Z-6995/2010-205</p>
<p>Pořadí k datu podle předpisů platných v době vzniku práva *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluměstnickému podílu 81/1000</p>		
<p>Os.: <u>Intrum Czech, s.r.o. - Prosecká</u> <u>851/64, Prosek, 19000 Praha</u> <u>ICO-DIC / RC: 27221971</u></p>	<p>Par.: -194/1 Os.: <u>Petr -</u> <u>Oskořinec</u> <u>ICO-DIC / RC: 26764652</u></p>	<p>V-2153/2022-604</p>

https://gis.mevosissv.cz/regafy/non-gp/print/tesa/report_output.asp?ID=665149206

2/3

13.03.23 14:48

TWIST REN G (Regist nemovitostí) - Seznam

Oskoříněk
IČO-DIČ / RČ: 26764652

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124
EX- 11836/2008 ze dne 19.07.2011 00:00:00 Právní moc ke dni 01.08.2011 00:00:00 Z-11745/2011-205

Podání k datu podle předpisů platných v době vzniku práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spolevlastnickému podílu 81/1000

Os.: **ESSOX s.r.o. - F.A. Gerstnera 52,**
České Budějovice 7, 37001 České
Budějovice
IČO-DIČ / RČ: 26764652

Par.: 494/1

Os.: **Petr -**
Oskoříněk
IČO-DIČ / RČ: 26764652

V-2153/2023-604

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 099 EX- 176/2009 ze
dne 05.09.2011 00:00:00 Právní moc ke dni 07.10.2011 00:00:00 Z-13809/2011-205

Podání k datu podle předpisů platných v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- * Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:309/1994 Z-1900309/1994-205
Pro: **Město Čáslav - nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré**
Město, 28601 Čáslav IČO-DIČ / RČ: 236021
- * Smlouva kupní ze dne 22.04.2003 00:00:00 Právní účinky vkladu práva
ke dni 05.05.2003 09:10:00 V-1182/2003-205
Pro: **Město Čáslav - nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré**
Město, 28601 Čáslav IČO-DIČ / RČ: 236021
- * Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 046 Ex- 993/2004 ze
dne 15.09.2011 00:00:00 Z-14630/2011-205
Pro: **Štěpán Radek -**
Poděbrady IČO-DIČ / RČ: 26764652
- * Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 070 EX- 6131/2011 ze
dne 20.11.2014 00:00:00 Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2015
20:48:46 V-140/2015-205
Pro: **Štěpán Radek -**
Poděbrady IČO-DIČ / RČ: 26764652
- * Smlouva kupní ze dne 11.11.2021 00:00:00 Právní účinky vkladu práva
ke dni 15.11.2021 08:31:24 V-7763/2021-205
Pro: **MI Estate s.r.o. - Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha**
IČO-DIČ / RČ: 8294208
- * Smlouva směnná ze dne 05.04.2022 00:00:00 Právní účinky vkladu
práva ke dni 06.04.2022 16:29:56 V-2153/2022-604
Pro: **Petr -**
Oskoříněk IČO-DIČ / RČ: 26764652

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

(c) 1999-2023 T-MAPY spol. s r.o.

Vyhotoveno: 13.03.2023 / 14:47

Vyhotovili: Ivana

Kopie katastrální mapy ze dne 31.3.2023

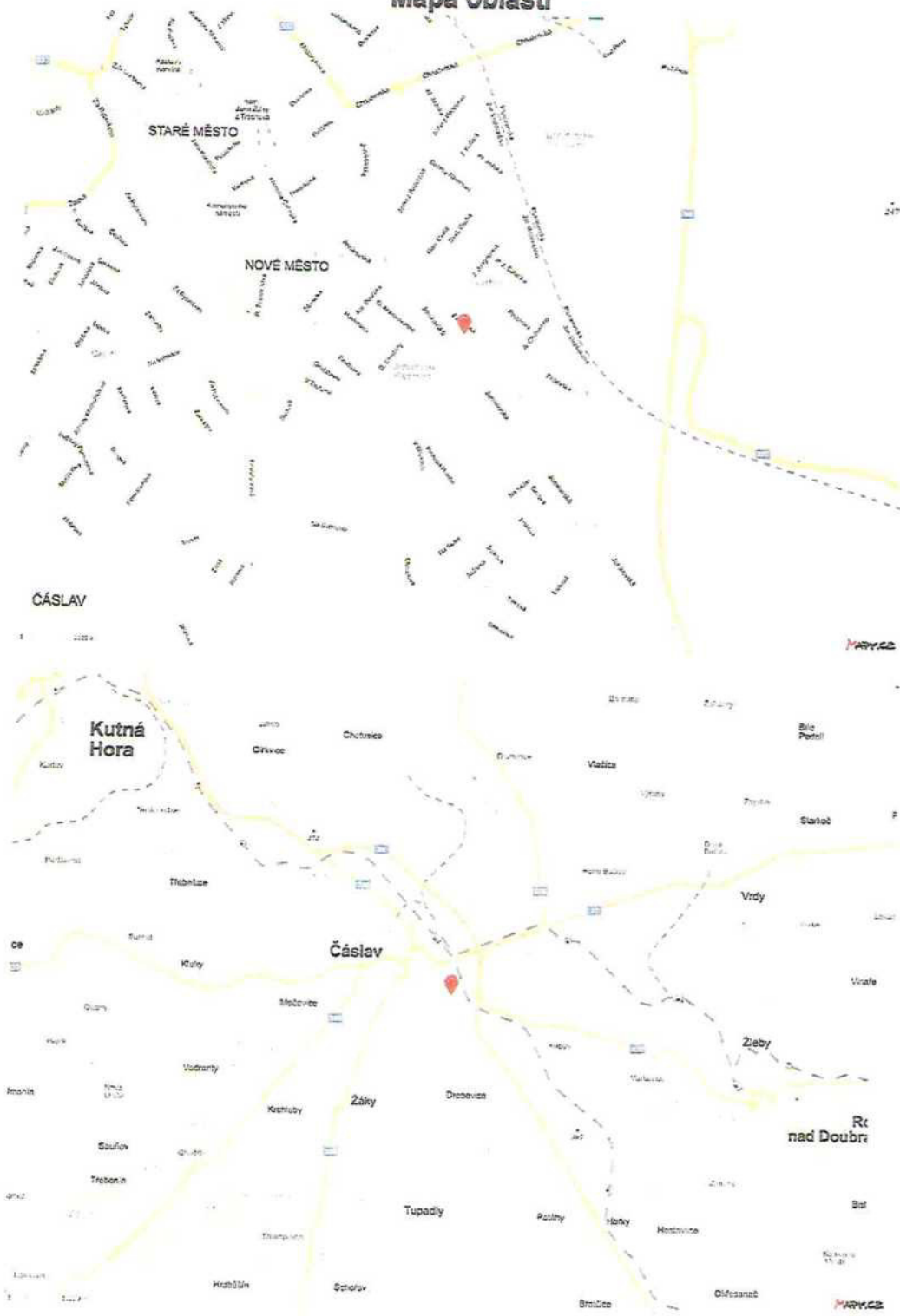


Pozemek p.č. 494/1 v k.ú. 618349

Letecký snímek



Mapa oblasti



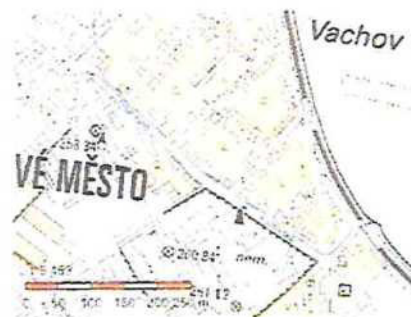
Přístupová komunikace

Informace o pozemku Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1925/1
Obec:	Čáslav 534005
Katastrální území:	Čáslav 619319
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	6460
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D3111
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2023 06:00.

Riziko povodně 1 - nehroží

NEMO REPORT

Číslo reportu	2023002204
Čas vytvoření	20.03.2023 12:19:11
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Fajnovská p. 574/6, 796 01, Čáslav-Nová Ves, Čáslav



100 m
300 ft

Mapa | Operace | Mapa

Informace o riziku povodně

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS	49.074422, 15.077184
Souřadnice S-JTSK	10 721 48 36, 6 756 24 75
Kód parcely	116262/3
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na desítky metrů

Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna se nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna se vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

System NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Všechny informace uvedené v tomto dokumentu se neliší od platných všeobecných obchodních podmínek uvedených na www.nemo-report.cz. Tento dokument může být částí je dostupné oprávnění vyřadit v omezené rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravení uvedených informací pro komerční účely bez dohlášení provozovatele, je zakázáno. © 2021 Internap Technologies, s.r.o. Naše tel. a e-mailové adresy a zobrazeným povodňovým zónám je společnost Internap Technologies.

Fotodokumentace ze dne 13.3.2023



Vybydlené byty



společné WC na chodbě

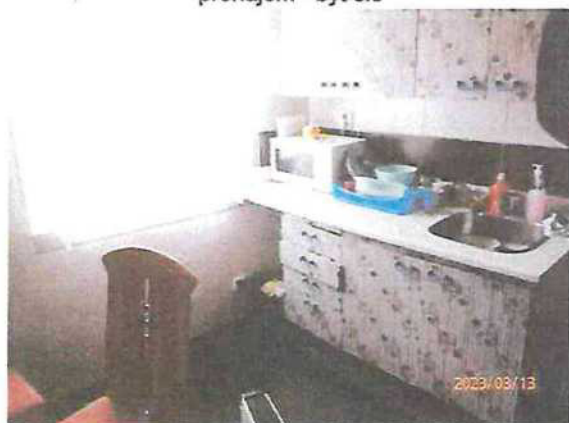
Obývané byty



pronájem - byt č.9



pronájem - byt č.9



pronájem - byt č.5 kuchyně



pronájem - byt č.5 _ obýv.pokoj



pronájem - byt č.5 - koupelna



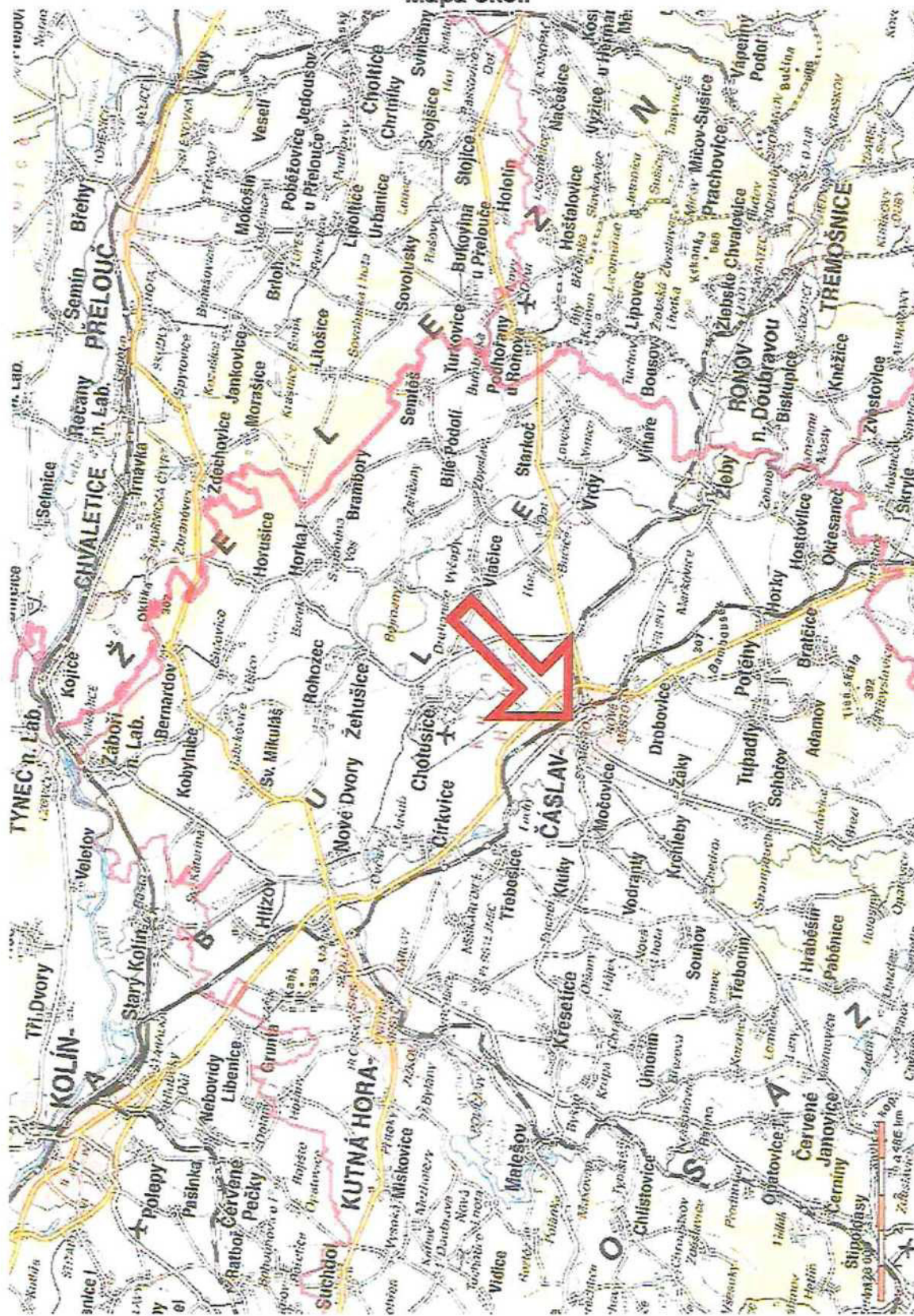
společná chodba u bytu č.5

Vybydlené byty

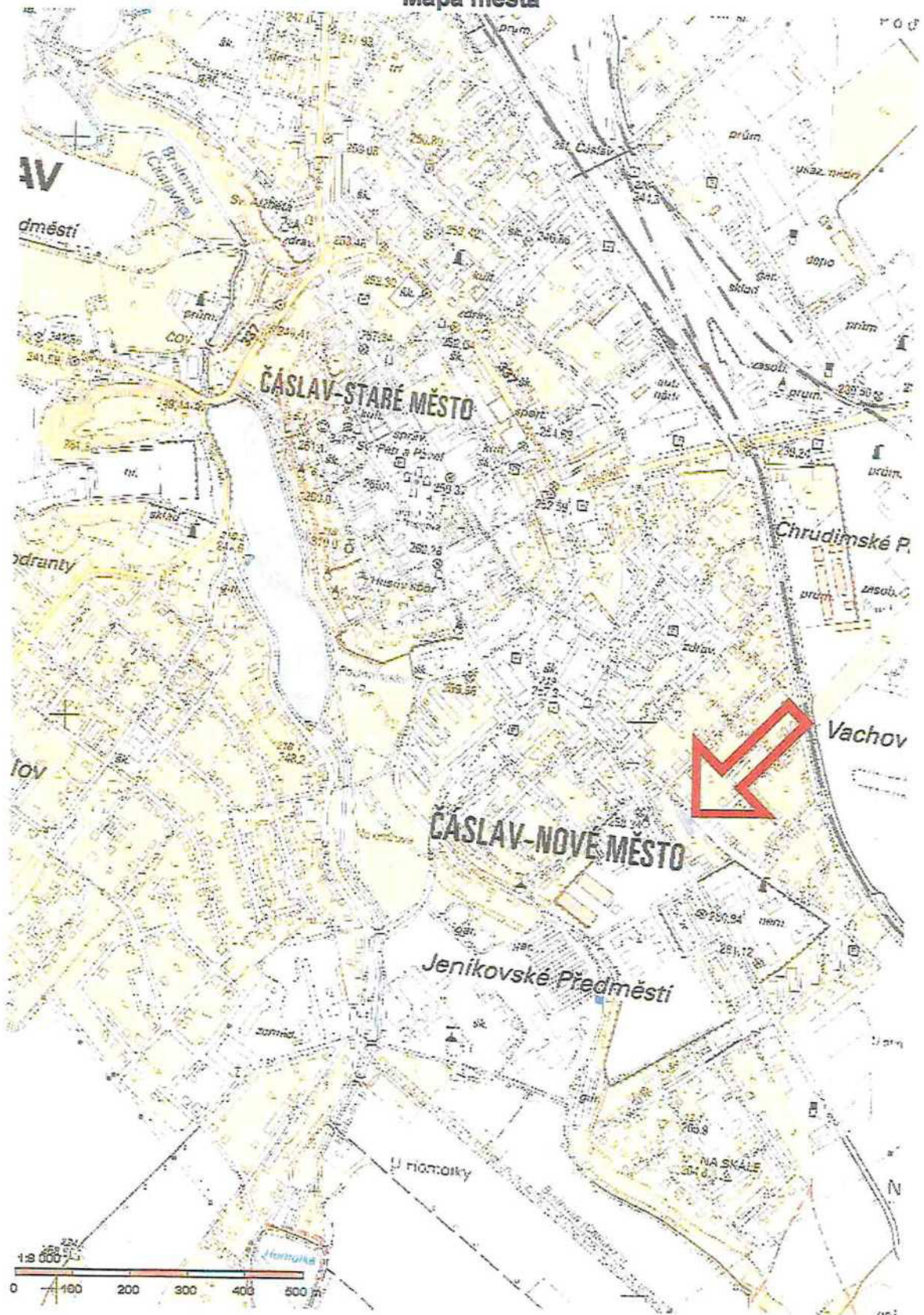


schodiště

Mapa okolí



Mapa města



PŘÍLOHA č. 2

ZNALECKÝ POSUDEK


číslo 046458/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl na budově bydlení čp. 574 Filipovská, Čáslav, okres Kutná Hora včetně příslušenství a pozemku st. 494/1, zapsáno na LV č. 10150 pro kú Čáslav ke dni 17.07.2023, podíl představuje prostor označený jako byt č. 5 situovaný v 1.NP budovy čp. 574



Znalec: Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
Nad Svahem 2046/8
140 00 Praha 4 – Krč
Ing. Marcela P. 

Zadavatel: Město Čáslav
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1
286 01 Čáslav

Počet stran: 10 stran textu a 3 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 17.07.2023

Vyhotoveno: V Čáslavi dne 18.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Určit obvyklou cenu nemovitosti – spoluvlastnický podíl na budově bydlení čp. 574 Filipovská, Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství a pozemku st. 494/1, zapsáno na LV č. 10150 pro kú Čáslav ke dni 17.07.2023. Podíl představuje prostor označený jako byt č.5 situovaný v 1.NP budovy čp. 574.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je ocenění nemovitostí pro účely plánovaného převodu vlastnictví, a to k datu 17.07.2023.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly znalci sdělené žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena 17.07.2023 za účasti osob:

Paní Řeřáčková – zástupce MÚ Týnec nad Labem

Paní Pěšáková – nájemce

Znalec paní ing. Marcela Pěšáková

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybrány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, www.mapy.cz, www.meucaslav.cz, podklady z MěÚ Čáslav.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) Objednávka č. 845/2023 OBTH ze dne 14.08.2023
- 2) LV č. 10150 pro obec a kú Čáslav – náhled na www.cuzk.cz
- 3) Snímek katastrální mapy pro obec a kú Čáslav - náhled na www.cuzk.cz
- 4) Územní plán Města Čáslav
- 5) Údaje o stáří budovy, provedené údržbě a opravách
- 6) Cenové údaje z katastru nemovitostí
- 7) Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.
- 8) Počítačový program NEMExpress verze 2.1.99 pro výpočet porovnávací hodnoty

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním **ze sjednaných cen, tj. uskutečněných prodejů.**

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Cena zjištěná

Prováděcí vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 337/2022 Sb. (§ 1c), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., uvádí, že „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná“.

Zjištěná cena není objednávkou zadaná, znalecký posudek je vypracovaný pro potřeby převodu vlastnictví.

Ocenění je proto provedeno pouze cenou obvyklou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z předložených listin a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, byly zjištěny identifikační údaje, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude 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 budou data z předložených listin, evidence a cenových údajů Katastru nemovitostí, z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č.	10150 pro kú Čáslav
Vlastník :	838/1000 Město Čáslav 438/10000 MÍ Estate sro. 567/10000 Petr 567/10000 Štěpán Radek
Kraj :	Středočeský
Okres :	Kutná Hora
Obec :	Čáslav
Katastrální území :	Čáslav (618349)
Údaje o pozemcích :	st. 494/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1087 m ² , jehož součástí je stavba čp. 574 – objekt k bydlení
Údaje o stavbách :	čp. 574 – objekt k bydlení na st. 494/1

3.4. Popis rizik

3.4.1. Omezení vlastnictví

Podle zápisu na LV č. 10150 pro kú Čáslav je v části C zapsané zástavní právo exekutorské. **Ocenění je provedené bez zohlednění tohoto omezení vlastnictví.**

3.4.2. Zajištění přístupu

Přístup k nemovitostem je zajištěn přes veřejné pozemky ve vlastnictví Město Čáslav v ulici Filipovská.

pozemek	druh pozemku	vlastník
pč. 1975/1	ostatní komunikace	Město Čáslav

3.4.3. Soulad skutečného a právního stavu

Objekt bydlení čp. 574 je užíván k bydlení, ale není rozdělený prohlášením vlastníka na jednotlivé byty.

Znalec proto konstatuje soulad mezi skutečným stavem užívání a právním stavem zapsaným na LV č. 10150 pro kú Čáslav, tj. objekt k bydlení.

Oceňovaný spoluvlastnický podíl představuje prostor označený jako byt č. 5 situovaný v 1.NP budovy čp. 574.

3.4.4. Územní plán

Ve smyslu platného územního plánu Města Čáslav je pozemek st. 494/1 zahrnutý do ploch s funkčním využitím SM - plocha obytná smíšená městská.

3.5. Celkový popis nemovitých věcí

3.5.1. Polohopisné údaje

Čáslav je město s počtem obyvatel těsně nad 10.000 situované při komunikaci č. 38 směr Kolín - Havlíčkův Brod. Vzdálenost od okresního města Kutná Hora je cca 12 km, od Hl.m.Praha cca 80 km.

V místě je úplná občanská vybavenost, soustava úřadů s místní působností včetně finančního úřadu a sídla státní i městské policie, čtyři banky, tři ZŠ, tři střední školy, dále nádraží autobusové i vlakové ČD na trati Kolín - Jihlava, městská nemocnice s poliklinikou, divadlo, sportovní areál, městské lázně s krytým plaveckým bazénem, koupaliště. Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Nemovitost je situovaná na Váchově, při ulici Filipovská. Jedná se o lokalitu s prvorepublikovou zástavbou rodinných domů. Přístup je po zpevněné místní komunikaci, v lokalitě je provedené plné zasíťování.

3.5.2. Popis budovy bydlení čp. 574

Budova je starý, samostatně stojící objekt se dvěma nadzemními podlažními stáří více jak 100 let. Konstruktivně se jedná o objekt zděný z masivního smíšeného zdiva, zastřešený sedlovým krovem.

Dispozičně obsahuje celkem 16 malých bytových jednotek. Budova však není prohlášením vlastníka rozdělena na jednotlivé byty.

Budova není dlouhodobě udržovaná a opravovaná, jednotlivé prostory užívají nízkopříjmoví nájemci.

3.5.3. Pozemek st. 494/1

Pozemek st. 494/1 je rovinný, oplocený, lichoběžníkového půdorysného tvaru, v části zastavěný budovou čp. 574, zbývající část je užívána jako společný dvůr. Je provedené napojení na všechny sítě.

3.5.4. Popis bytu č. 5

Jak je uvedeno v odstavci výše, budova není rozdělena na jednotlivé byty.

Předmětný spoluvlastnický podíl představuje prostor označený jako byt č. 5. Nachází se v přízemí budovy, a to v levé části po vstupu do budovy. Byt je běžně užíván, standardně vybavený. Přístup je však přes neudržovanou společnou chodbu.

Dispozice obsahuje 2+kk, bez dalších prostor.

Popis provedení konstrukcí a vybavení bytu č. 5 a budovy bydlení čp. 574

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	masivní smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	sedlový krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7. Vnitřní omítky	hladké
8. Fasádní omítky	částečně opadané omítky
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	v koupelně s WC a kuchyni
11. Schody	kamenné
12. Dveře	typové do ocelových zárubní
13. Okna	plastová
14. Podlahy obyt. místností	prkenné
15. Podlahy ostat.místností	keramická dlažba
16. Vytápění	elektrické přímotopy
17. Elektroinstalace	220 V
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studené i teplé
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	v bytě chybí
22. Kanalizace	z koupelny, WC a kuchyně
23. Vybavení kuchyně	linka se sporákem
24. Vnitřní vybavení	vana
25. WC	splachovací v koupelně
26. Ostatní	chybí

3.5.3.1. Výměry

Podlahové plochy místností

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
byt č. 5			
koupelna s WC	3,26 m ²	1,00	3,26 m ²
obývací pokoj	19,37 m ²	1,00	19,37 m ²
jídlelna s kuch.koutem	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
byt č. 5 - celkem	37,23 m²		37,23 m²

3.5.3.2. Provedené opravy a údržba, stavebně technický stav

Podle sdělení objednatele posudku je stáří budovy více jak 100 let, budova není dlouhodobě udržovaná a opravovaná.

Předmětný byt je běžně užívaný, průměrně udržovaný.

Podle sdělení nájemce paní Peštové byla před cca 10 lety provedena výměna oken, koupelna je cca 15 let po jednodušší opravě.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou obvyklou

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen, tj. uskutečněných prodejů.

4.2.1. Analýza trhu

Čáslav je velmi dobře vybavené a dopravně dostupné město s kompletní vybaveností, vyhledávané z těchto důvodů k bydlení.

Obecně lze konstatovat, že poptávka po nemovitostech charakteru byt je i přes stávající hospodářskou situaci stálá.

V tomto případě se jedná o spoluvlastnický podíl na budově bydlení, který představuje byt č. 5, budova není rozdělena prohlášením vlastníka na jednotky a není dlouhodobě udržovaná.

Odhad obvyklé (tržní) ceny předmětné nemovitosti k datu ocenění odhadce zpracoval na základě znalosti podmínek trhu s nemovitostmi v příslušné lokalitě.

Výsledný odhad obvyklé ceny je platný za předpokladu, že nemovitost bude v případě jejich prodeje prosta všech závazků vůči třetím osobám a nedozná podstatného zhoršení nad rámec běžného opotřebení.

Na výši obvyklé ceny mají vliv následující faktory:

Kladné faktory:

- Situování v Čáslavi
- Lokalita s čistě rezidenční zástavbou
- Podíl na pozemku st. 494/1 o celkové výměře 1087 m²
- Stálá poptávka po bytech

Negativní faktory:

- Budova nerozdělená na byty
- Spoluvlastnický podíl na budově, nikoliv byt
- Budova dlouhodobě neudržovaná

4.2.2. Porovnávací hodnota

Vzhledem k tomu, že spoluvlastnické podíly na budovách bydlení nejsou běžně obchodované, jsou pro porovnání vybrané nemovitosti typu – byty obdobné podlahové plochy obchodované v lokalitě a okolí za dobu 2022 - 2023.

Pro porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi srovnávacími jsou použité korekční koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí:




K1 Redukce pramene ceny
K3 Velikost, dispozice

K2 Poloha
K4 Provedení a vybavení

K5 Úvaha odhadce

K použití koeficientů: Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, velikost příslušného koeficientu je větší než 1, pokud je horší, koeficient je nižší než 1. Pro koeficient velikosti objektu platí, že čím je objekt větší, tím je menší jeho jednotková cena. Proto pro menší srovnávací objekt je koeficient menší než 1 a naopak.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Dusíkova	41,47	0	1+1	2 250 000	54 256	0,70	37 979
<p>Prodej bytu č. 1235/12 o dispozici 1+1 situovaném ve 3.NP bytového domu čp. 1235,1236 ulice Dusíkova.</p> <p>Bytový dům je zděné konstrukce, se dvěma vchody ze 60.let, zastřešení valbovým krovem.</p> <p>Jedná se o uskutečněný prodej v 07/2022, vklad do katastru pod V-4384/2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 07/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší, v blízkosti centra města - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší dispozice, PP větší o 4 m² - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - zděný bytový dům nižšího stáří - koeficient 0,90; Vliv pozemku - podíl pouze na pozemcích zastavěných bytovým domem - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - definovaný byt - koeficient 0,80;</p>							
B.Němcové	47,15	0		2 850 000	60 445	0,68	41 103
<p>Prodej bytu č. 1181/2 Boženy Němcové v bytovém domě čp. 1178 - 1181, situovaný v 1.NP.</p> <p>Bytový dům je zděné konstrukce ze 60.let o 3 NP, má 4 vchody, celkem je v něm 25 bytů.</p> <p>Jedná se o uskutečněný prodej v 01/2023, vklad do katastru pod V-211/2023.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 01/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší, v blízkosti centra - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší podlahová plocha o 10 m² - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - zděný bytový dům nižšího stáří - koeficient 0,90; Vliv pozemku - podíl pouze na pozemcích zastavěných bytovým domem - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - definovaný byt - koeficient 0,80;</p>							
28.října	32,05	0		1 900 000	59 282	0,73	43 276
<p>Prodej bytu č. 1221/10 o dispozici 1+1 situovaný ve 4.NP bytového domu čp. 1219 - 1221 na rohu ulic Pražská a 28.října.</p> <p>Bytový dům je zděný objekt ze 60.let, má 3 vchody, 4NP, celkem je v něm 32 bytů.</p> <p>Jedná se o uskutečněný prodej v 05/2022, vklad do katastru pod V-3190/2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 05/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší, blíže centra města - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší podlahová plocha o 5 m² - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - zděný bytový dům nižšího stáří - koeficient 0,90; Vliv pozemku - podíl pouze na pozemcích zastavěných bytovým domem - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - definovaný byt - koeficient 0,80;</p>							
Započítatelná plocha				37,23 m ²			
Minimální jednotková cena:				37 979 Kč/m ²	Minimální cena:	1 413 958 Kč	
Průměrná jednotková cena:				40 786 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 518 463 Kč	
Maximální jednotková cena:				43 276 Kč/m ²	Maximální cena:	1 611 165 Kč	
Stanovená jednotková cena:				41 633 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	1 550 000 Kč	

Komentář k porovnávací hodnotě:

Všechny porovnávací nemovitosti jsou definované byty, tj. byty evidované v katastru nemovitostí, situované ve zděných bytových domech ze 60.let, blíže vlastního centra města. Tyto skutečnosti jsou pomocí redukčních koeficientů zohledněné do jednotkových cen jednotlivých porovnávacích nemovitostí. Následně je konečná porovnávací hodnota stanovena na základě tohoto porovnání.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Popis postupu při analýze dat**

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² podlahové plochy obytné bytu č. 5. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Rekapitulace porovnávací hodnoty

porovnávací hodnota	1,550.000,-Kč
---------------------	---------------

5.2. Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě srovnávací analýzy při určení základních prvků majících vliv na cenu nemovitosti a ze vzorků srovnatelných nemovitostí realizovaných prodejů. Byly vybrány nemovité věci charakteru byt, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací pro nemovitost – spoluvlastnický podíl na budově bydlení čp. 574 Filipovská, Čáslav, zapsáno na LV č. 10150 pro kú Čáslav ke dni 17.07.2023, který představuje prostor označený jako byt č. 5, a to ve výši 1,550.000,-Kč.

5.3. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňovaných nemovitých věcí. Pro stanovení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob vycházející z porovnání srovnatelných objektů, které byly realizované na trhu za období 2022 – 2023. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

5.4. Kontrola postupu

Při kontrole postupu nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by měly negativní vliv na přesnost výsledků znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitosti – spoluvlastnický podíl na budově bydlení čp. 574 Filipovská, Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství a pozemku st. 494/1, zapsáno na LV č. 10150 pro kú Čáslav ke dni 17.07.2023, podíl představuje prostor označený jako byt č. 5 situovaný v 1.NP budovy čp. 574.

Obvyklá cena nemovitosti

Spoluvlastnický podíl na budově bydlení čp. 574 Filipovská, Čáslav, okres Kutná Hora, včetně příslušenství a pozemku st. 494/1, zapsáno na LV č. 10150 pro kú Čáslav ke dni 17.07.2023, podíl představuje prostor označený jako byt č. 5 v 1.NP budovy čp. 574

1,550.000,-Kč

Tj. slovy Jedenmilionpětsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění obvyklou cenou je založeno na porovnání a na vlastním úsudku znalce.

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr.

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti snižující přesnost závěru.

6.3. Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro vypracování znaleckého posudku nepřibral konzultanta, na vypracování znaleckého posudku se nepodílela žádná další osoba.

6.4. Seznam příloh

Objednávka

Snímek katastrální mapy pro kú Čáslav

Fotodokumentace

6.5. Odměna za vypracování posudku

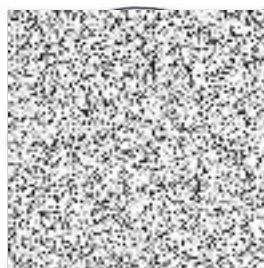
Před zadáním znaleckého posudku byla s objednatelem znaleckého posudku předem sjednaná smluvní odměna za vypracování posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon byl zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046458/2023.

V Čáslavi dne 18.08.2023



Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
ing. Marcela P



Čáslav

Město Čáslav
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, 286 01 Čáslav

IČ: 00236021

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna
ČÍSLO ÚČTU: 11117722/0800
DIČ: CZ00236021

V ČÁSLAVI DNE: 14.08.2023

VYŘIZUJE: Ivana

TELEFON:

E-MAIL:

OBJEDNÁVKA ČÍSLO: 845/2023 OBTH

DODAVATEL: Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o., Ing. Marcela P

ADRESA: Nad Svahem 2046/8, 140 00 Praha 4 - Krč,

IČ: 29125855

DIČ:

Objednáváme u Vás:
vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně podílu na bytovém domě ve Filipovské ulici č. p. 574
v Čáslavi

Poznámka:

DODÁVKA URČENA PRO:

LHŮTA DODÁNÍ:

MÍSTO DODÁNÍ:

PŘEDPOKLÁDANÁ CENA VČETNĚ DPH: 10 000,00 Kč

Ivana



KRYTÍ ROZPOČTEM OVĚŘIL
PODPIS VEDOUCÍHO ODBORU

Objednatel si vyhrazuje právo proplatit fakturu do 21 dnů ode dne doručení, pokud bude obsahovat veškeré náležitosti.

K FAKTUŘE PŘIKLÁDEJTE KOPII NAŠÍ OBJEDNÁVKY. D Ě K U J E M E.

Dne: 14.08.2023

Razítko a podpis dodavatele:

Fotodokumentace



Kuchyně s jídelnou



Koupelna s WC



Obývací pokoj