

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 2605 – 06/16**

o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 400 ve Zvonkové ulici na pozemku st. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 1147/9 – ostatní plocha se všemi součástmi a příslušenstvím v části obce Plešivec, v katastrálním území Český Krumlov a v obci Český Krumlov zapsaných na LV 6229 resp. pozemky na LV 4613 a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov

1

Objednatel posudku :

Ing. Pavel Vlček, insolvenční správce paní Libuše
Kotlárové, se sídlem 28. října 476/10, 370 01
České Budějovice aJUDr. Jan Kubálek, insolvenční správce pana
Arnošta Kotlára, se sídlem Rybářská 218
373 82 Boršov nad Vltavou

Účel posudku :

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
insolvenční řízení

Posudek vypracoval :

Ing. Michal Sirový, znalec
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

Datum místního šetření :

3.2.2016

Zohlednění stavu ke dni :

3.2.2016

Datum, ke kterému je provedeno
ocenění :

3.2.2016

Oceňovací předpis platný ke dni
ke dni ocenění :

Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č.
199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. k provedení
zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve
znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
provést ocenění obvyklou cenou dle zákona
č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně
některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
a posoudit vliv duplicitního vlastnictví k
pozemkům na obvyklou cenu
10.2.2016

Zvláštní požadavky objednatele:

V Českých Budějovicích dne

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2605 – 06/16

o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 400 ve Zvonkové ulici na pozemku st. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 1147/9 - ostatní plocha se všemi součástmi a příslušenstvím v části obce Flešivec, v katastrálním území Český Krumlov a v obci Český Krumlov zapsaných na LV 6229 resp. pozemky na LV 4613 a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov

1

Objednatel posudku :

Ing. Pavel Vlček, insolvenční správce paní Libuše
Kotlárové, se sídlem 28. října 476/10, 370 01
České Budějovice a

Účel posudku :

JUDr. Jan Kubálek, insolvenční správce pana
Arnošta Kotlára, se sídlem Rybářská 218
373 82 Boršov nad Vltavou
Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
insolvenční řízení

Posudek vypracoval :

Ing. Michal Sirový, znalec
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

Datum místního šetření :

3.2.2016

Zohlednění stavu ke dni :

3.2.2016

Datum, ke kterému je provedeno
ocenění :

3.2.2016

Oceňovací předpis platný ke dni
ke dni ocenění :

Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č.
199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. k provedení
zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve
znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
provést ocenění obvyklou cenou dle zákona
č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně
některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
a posoudit vliv duplicitního vlastnictví k
pozemkům na obvyklou cenu
10.2.2016

Zvláštní požadavky objednatele:

V Českých Budějovicích dne

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává
se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – mailem dne 4.1.2016 od insolvenčního správce pana Pavla Vlčka se sídlem 28.října 1476/10, 370 01 České Budějovice s předáním podkladů mailem a insolvenčního správce JUDr. Jana Kubálka se sídlem Rybářská 218, 373 82 Boršov nad Vltavou

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 4.1.2016, LV č. 6229

A: Vlastník :

1. SJM Kotlár Arnošt a Kotlárová Libuše, Zvonková 400, 381 01 Český Krumlov 1/1

B : Nemovitosti :

- objekt rodinného domu č.p. 400 na st. parcele č. 3518 – zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. a v obci Český Krumlov – dále viz příloha

1.1.3 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 4.1.2016, LV č. 4613

A: Vlastník : Duplicitní zápis vlastnictví

1. SJM Kotlár Arnošt a Kotlárová Libuše, Zvonková 400, 381 01 Český Krumlov 1/1

1. Schwarz Egon, Strmá 182, 381 01 Český Krumlov 1/1

B : Nemovitosti :

- st. parcela č. 3518 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 125 m²

- parcela č. 1147/9 – ostatní plocha o výměře 344 m²

vše v k.ú. a v obci Český Krumlov – dále viz příloha

1.1.4 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 3.2.2016 – viz příloha č.3

1.1.5 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.6 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 19.3.2012 za účasti znalce a vlastníků oceňovaných nemovitých věcí. Vlastníci umožnili znalci provést prohlídku oceňovaných nemovitostí a podal potřebné informace pro ocenění. Druhé místní šetření dne 3.2.2016 bylo provedeno znalcem bez účasti vlastníků, znalec provedl pouze externí prohlídku oceňovaných nemovitostí.

1.1.7 Fotodokumentace - provedena znalcem při 2. místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.8 Konzultace – na Městském úřadě v obci Český Krumlov, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými rodinnými domy v lokalitě

1.1.10 Znalecký posudek – vlastní znalecký posudek č. 1969 - 124/12 ze dne 24.3.2012

1.1.11 Internet – zjištění stávajících nabídek rodinných domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery www.sreality.cz, www.prolux.cz, www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.12 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.13 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.14 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný rodinný dům č.p. 400 stojící na st. parcele č. 3518 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území a v obci Český Krumlov jižně od centra města v části obce Plešivec na okraji sídliště Plešivec ve Zvonkové ulici v zástavbě obdobných řadových rodinných domů z 90. let minulého století.

Celý areál, který je ke dni ocenění užíván vlastníky k bydlení, tvoří koncový řadový rodinný dům č.p. 400 a pozemky st. parcela č. 3518 – zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna oceňovaným rodinným domem a parcela č. 1147/9 – ostatní plocha, která tvoří s výše uvedenými nemovitostmi jednotný funkční celek.

V areálu nejsou žádné další stavby, pouze minimální venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a boční oplocení). Areál není po obvodě oplocen. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejný vodovod a kanalizaci. V místě je možnost napojení na rozvod zemního plynu, přípojka je přivedena na fasádu rodinného domu. Přejezd k domu je možný po zpevněné místní asfaltové komunikaci.

Původní stáří domu je z roku 1993. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově průměrný.

Dle údajů z katastru nemovitostí je zapsáno k oceňovaným pozemkům duplicitní vlastnictví. Dle zjištění znalce se ke dni ocenění týká zápis duplicitní vlastnictví i většina dalších pozemků ve funkčním celku u rodinných domů v ulici Zvonková. Tato skutečnost má vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitosti tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav rodinného domu ve příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 3.2.2016. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

1.3 Definice pojmů

1.3.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

1.3.2 Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění

novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

1.3.3 Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji věci podle zákona o cenách.

1.3.4 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

1.3.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² obestavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

1.3.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

1.3.7 Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

1.3.8 Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

1.3.9 Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísně či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

1.3.10 Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním aukčním o zaplacení.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

2.1.1 Rodinný dům č.p. 400

2.1.2 Venkovní úprava

2.1.3 Pozemky st. parcela č. 3518 a parcela č. 1147/9

2.1.4 Rekapitulace

2.2 Komparativní porovnávací metoda

2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

2.4 Posouzení vlivu zápisu duplicitního vlastnictví na vší obvyklé ceny

2.5 Rekapitulace a závěr

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

2.1.1 Rodinný dům č.p. 400

2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je obdélníkového půdorysu, podsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou a s možností vestavby podkrovní. Konstrukci tvoří cihelné zdivo. Krov je dřevěný vázaný s eternitovou krytinou.

V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 3+1 rozdělené do tří podlaží. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a kanalizaci. Zemní plyn je přiveden na fasádu objektu, ale v domě není rozveden. Kolaudace objektu byla provedena v roce 1993.

Základy : základové pasy betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce : zděná z cihelných bloků CD Týn

Vnější povrchy obvodových stěn : břizolitová omítka

Stropy : hurdisové s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : eternitová

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Elektr. rozvod : proveden

Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Podlaha a dlažby : PVC, laminátové plovoucí, jekory, dlažba keramická a cementové potěry

Schodiště : dřevěné schodnicové

Okna : dřevěná a plastová zdvojená

Dveře : hladké a dýhované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s radiátory a s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 2x vana, 3x umyvadlo, 3x WC

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : El boiler

Kuchyňské vybavení : linka, dřez a sporák

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření. Rozměry, které nebylo možno technicky změřit byly odhadnuty znalcem na základě odborného odhadu. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
9,00 * 13,50 – 0,90 * 3,50 – 1,30 * 3,50	= 113,80	= 2,85	324,33
celkem 1.PP	113,80		324,33
9,00 * 13,50 – 0,90 * 3,50 – 1,30 * 3,50	= 113,80	= 2,85	324,33
celkem 1.NP	113,80		324,33
9,00 * 13,50 – 0,90 * 3,50 – 1,30 * 3,50	= 113,80	= 2,85	324,33
celkem 2.NP	113,80		324,33
9,00 * 13,50	= 121,50	3,60/2 = 1,80	218,70
celkem zastřešení	121,50		218,70
celkem OP rodinný dům č.p. 400			1 191,69 m ³

2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k bydlení, 100 % podlahové plochy místností je určena k bydlení, není podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží, volnou půdu, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 113,80 m²

Zastavěná plocha 1.PP je 113,80 m²

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 113,80/113,80 = 100,00 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela podsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 113,80 m²

Zastavěná plocha podkroví je 0,00 m²

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/113,80 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví

Rodinný dům je stavbou typu „D“ – koncový řadový, podsklepený, dvoupodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby podkroví se základní cenou 1 900,- Kč/m³

2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky		typ	D
1.PP, 1.NP, 2.NP, sedlová střecha)		ZC	1 900,- Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³
			1 191,69
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky – okresní města	K _s	1,05
Koeficient podkroví	neuplatněno	K _{pod}	1,00
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č. 41 vyhl.	K _i	2,140
Základní cena po první úpravě	= ZC x K _{pod}	Kč/m ³	ZC'
			1 900,00
Priznovací cena konstrukcí navíc	Cena zjištěná znalcem	Kč	CK
			0,-
Poslední cena konstrukce navíc	= CK/ (ZC' x OP x K _s x K _i)	-	PK
			0,00

Koefficient vybavení stavby		S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	0,04300
2	Stěnové konstrukce	zdivo z cihelných bloků	S	0,24300	0,24300
3	Stropy	rovný podhled nespalné	S	0,09300	0,09300
4	Zastřešení	sedlový krov dřevěný	S	0,04200	0,04200
5	Krytiny střech	eternitová šablona	S	0,03000	0,03000
6	Klempářské konstrukce	kompletní z pozinkovaného plechu	S	0,00700	0,00700
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0,06400	0,06400
8	Faciální omítky	omítky břizolitové	S	0,03300	0,03300
9	Vnější obklady	sokl z kabřince	S	0,00400	0,00400
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň keramické	S	0,02400	0,02400
11	Schody	dřevěné	S	0,03900	0,03900
12	Dveře	hladké, dřevěné	S	0,03400	0,03400
13	Okna	dřevěná a plastová zdvojená	S	0,05300	0,05300
14	Podlahy obytných místností	dlažba, PVC, plovoucí	S	0,02300	0,02300
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0,01400	0,01400
16	Vytápění	etážové kotel na PP	S	0,04200	0,04200
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, poj. automaty	S	0,04000	0,04000
18	Elektr. svod	rozveden	S	0,00500	0,00500
19	Rurov. vody	studené i teplé	S	0,02800	0,02800
20	Zdroj teplé vody	EI boiler	S	0,01600	0,01600
21	Instalace plynu	nevyskytuje se	CH	0,00500	0,00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,02900	0,02900
23	Vybavení kuchyni	dřez, linka, sporák	S	0,00500	0,00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	koupelna a WC	S	0,05000	0,05000
25	Záchod	splachovací	S	0,00400	0,00400
26	Ostatní	zvonek, anténa, žaluzie	S	0,03000	0,03000
Na	navíc	-	-	-	-
CELKEM				1,00000	0,99500
Koefficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,99500
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x K _{pod} x K _{řad}		Kč / m ³	4 247,95

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Konstrukce rodinného domu byla provedena v roce 1993. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní, v posledních letech byla vyměněna skoro všechna okna. Technický stav objektu je, vzhledem k zanedlanému stáří a neprováděné běžné údržbě průměrný. Dle přílohy č. 14 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. Z důvodu neprováděné běžné údržby je snížena předpokládaná životnost stavby o 10 let.

Rok vzniku	2016
Rok dokončení / začátek užívání / odhad	1993
Užší	23 let
Předpokládaná další životnost	67 let
Celková životnost	90 let
Procento ročního opotřebení	1,111 %
Opotřebení	25,53 %

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	1 900,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	4 247,95
Odstavěný prostor	OP	m ³	1191,69
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	5 062 243,71
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	5 062 243,71
Opotřebení	25,53	%	- 1 292 390,82
Cena časová rodinného domu č.p. 400 ke dni odhadu		Kč	3 769 852,89

2.1.2 Venkovní úprava

2.1.2.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu č.p. 400. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Připojky inženýrských sítí
- Zpevněné plochy a boční oplocení
- Opěrná zídka

2.1.2.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede obdobným způsobem jako umožňuje oceňovací vyhl. tj. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 10 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 5 vyhl. (rodinný dům) a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim. Jelikož jsou oceňované venkovní úpravy minimálního rozsahu, bylo jejich procentuální zastoupení znalcem sníženo pod uvažované rozpětí na hodnotu 1,50 %.

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 400	5 062 243,71 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	5 062 243,71 Kč
Vše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 1,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	75 933,66 Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 400	3 769 852,89 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	3 769 852,89 Kč
Vše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 1,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	56 547,79 Kč

2.1.3 Pozemky st. parcela č. 3518 a parcela č. 1147/9

2.1.3.1 Metoda výpočtu ceny pozemku

Pro zjištění obvyklé ceny vychází znalec vždy ze znalosti místního trhu s nemovitostmi, z konzultace u místních realitních kanceláří / realitní kancelář Kolář Český Krumlov, realitní kancelář JIH Český Krumlov / a z prohlídky nabídek pozemků na internetu. Známé prodejní ceny stavebních pozemků v lokalitě a okolí jsou znalcem porovnány a následně vyhodnoceny z hlediska jejich polohy, atraktivnosti, ekonomické dostupnosti, dopravního propojení, vazby na zbudované inženýrské sítě, druh možné zástavby, přístupové cesty, rozvoje území apod. s oceňovaným pozemkem.

Cena pozemku se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

2.1.3.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedené pozemky stavební parcela č. 3518 – zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna oceňovanou stavbou rodinného domu č.p. 400 a má výměru 125 m² a parcela č. 1147/9 – ostatní plocha tvoří s tímto st. pozemkem jednotný funkční celek a má výměru 344 m². Celková výměra oceňovaných pozemků je 469 m².

Srovnávací pozemek leží v obci Český Krumlov v části obce Horní Brána a je určen stávajícím územním plánem pro bytovou výstavbu. Byl prodán v loňském roce za cenu 2 074,- Kč/m².

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	Souvislá zástavba v části obce Horní Brána v ulici U sáňkařské dráhy, východně od centra města v zástavbě rodinných domů.		
Popis srovnávacího pozemku	Svažitý pozemek západní orientace, zpevněný příjezd, všechny IS na pozemku		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m2	458
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	950 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m2	2 074,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A Územní struktura	Zastavěná část obce Horní Brána, bytová nízkopodlažní zástavba,		1.25
B Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený vč. zemního plynu - zatím bez přípojek		1.45
C Třída velikosti obce	5 až 20 tisíc obyvatel		0.70
D Obchodní resp. průmysl. Poloha	lokalita s bytovými a RD domy, občanská vybavenost		1.30
E Územní připravenost, infrastr.	Střední +		0.80
F Speciální charakteristiky	- trafo na pozemku nutno přeložit		0.90
Celkový index srovnávacího pozemku	Is = A x B x C x D x E x F	-	1.1875
oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku	Český Krumlov, část obce Plešivec, jižně od centra města, bytová zóna sídliště Plešivec s panelovými domy, objekty RD a provozními objekty (škola, obchody)		
Popis oceňovaného pozemku	Svažitý pozemek, východní orientace, zpevněný příjezd, všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu		

Výměra oceňovaného pozemku	125 + 344	m ²	469
Koeficienty pro výpočet indexu			
A Územní struktura	Souvislá zástavba jižně od centra města, rodinné domy, panelové domy, občanská vybavenost		1.10
B Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený vč. zemního plynu		1.50
C Třída velikosti obce	5 až 20 tisíc obyvatel		0.70
D Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s rodinnými a bytovými domy, smíšená zástavba		1.30
E Územní připravenost, infrastr.	Střední +		0.80
F Speciální charakteristiky	Nejsou		1.00
Celkový index srovnávacího pozemku	$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	1.2012
Poměr indexů	$P_i = I_o / I_s$	-	1.0115
Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m ²	2 097,93
Cena oceňovaného pozemku		Kč	983 927,96
Spolu vlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
Cena st. pozemku č. 3518 a č. 1147/9 ke dni odhadu /zaokr./		Kč	983 930,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 400	3 769 852,89 Kč	25,53 %	5 062 243,71 Kč
Venkovní úpravy	56 547,79 Kč		75 933,66 Kč
Stavby celkem / zaokrouhleno /	3 826 400,00 Kč		5 138 180,00 Kč
Pozemky st. parcela č. 3518 a parcela č. 1147/9	983 930,00 Kč		983 930,00 Kč
Oceňované nemovitosti celkem	4 810 330,00 Kč		6 122 110,00 Kč

2.2 Porovnávací indexová metoda

2.2.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných areálů RD jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou obvyklou cenu.

Zákon blíže nespecifikuje ani nestanoví, která porovnávací metoda či jaký způsob porovnání použít. Je na erudici znalce použít takovou metodu, která objektivně a transparentně porovná kritéria, která mají vliv na výši obvyklé ceny.

Porovnávací kritéria :

- směrkce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti

- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- odborný názor znalce a případné další skutečnosti či odlišnosti

2.2.2 Ocenění porovnávací metodou

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů (rodinných domů) jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích rodinných domů jsou doslovně převzaty přímo ze zmíněných inzerátů.

Výpočet porovnávací hodnotou je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnávacích rodinných domů je uveden níže :

Srovnávací objekt č.1

RD v obci Český Krumlov

Adresa : část obce Plešivec, Konvalinková ul.



Koncový řadový dům v Českém Krumlově ve svahu s krásným výhledem na město. Jedná se o krajní řadový domek celkem 4 patra. Možné vytvořit 3 byt.jednotky nezávislé na sobě s vlastními vchody a soc. zařízením. Dům je kolaudován 1995, vytápěný plynem - kotel, možnost pronajímat jednotlivá patra. 1. NP - vjezd do garáže a vchod do domu, koupelna - vana, umyvadlo, dlažba. 2.NP koupelna - rohová vana, umyvadlo, pákové baterie, všude keramika. V kuchyni barový pult, dřez, el. dvojplotýnkový vařič, dřevěné podhledy, kuchyně je podkrovní. V pokoji a chodbě - dlažba. Suterén (ve svahu): velká rohová kuchyně s podlahovým topením, propojená s obývacím, okna JV, dlažba, ložnice, vchod na zahradu, v obývacím pokojí plouvoucí podlaha, předstíh - dlažba, koupelna - rohová vana, umyvadlo, WC, pračka - dlažba, lodžie. Patro nejnížší: velká šatna s vestavěnými skříněmi, úklidová místnost, technická místnost, možnost uskladnění zahradního nábytku, umyvadlo, plyn. kotel, vchod na zahradu, pokoj pl. podlaha, vertikální žaluzie. Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Žádovaná plocha : 138 m²

Ústřední plocha : 300 m²

Plocha pozemku : 439 m²

Rezervační cena : 3 490 000,- Kč

Srovnávací objekt č. 2

MD v obci Český Krumlov

Lokalita : část obce Nové Spolí



patrový dům na klidném místě po částečné rekonstrukci o dvou bytových jednotkách.

byt 1+1 s příslušenstvím, kotelna (zplynovací kotel Atmos na tuhá paliva), dílna,

byť 1+3 s príslušenstvom - po celkovej rekonstrukci; kuchyně s jidelnou - otvorená do
pokoje (plovoucí podlaha), kúpeľňa (vanna, umývadlo, el. bojler 120 l, obklad až
stropu, dlažba), samostatné WC. Dům má nová plastová okna, nové radiátory Radik.
střecha, pálená krytina, 2 komíny. U příjezdové cesty rohová garáž, na zahradě
na palivo a nářadí, pergola. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, el. instalace
+ 380 V, udržovaná zahrada.

Dům je **prázdný**, ihned k nastěhování.

Zastavaná plocha : 113 m² + 24 m² garáž

plocha : 160 m²

Plocha pozemku : 791 m²

Reservační cena : 2 700 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

RD v obci Český Krumlov

Lokalita : část obce Nádraží Předměstí



Prodej **patrového** rodinného domu se zahradou o celkové ploše 485 m² v blízkosti historického **centra** v Českém Krumlově o zastavěné ploše 153 m². V přízemí domu kuchyně, obývací **pokoj** s krbem, jídelna, komora, chodba, WC s koupelnou (sprchový kout). V 1. patře **ložnice**, 2 samostatné pokoje, chodba, úložný prostor, WC s novou koupelnou (vana), **podlahy dřevěné**. Dům je podsklepen - dílna (nebo vinotéka), kotelna, garáž se schodištěm **přímo do domu**. Vytápěno plynovým kotlem, v obývacím pokoji krbová vložka. Celý dům **je zařízen**, částečně podsklepený, se svažitou terasou.

Zastavěná **plocha** : 153 m²

Užitná plocha : 250 m²

Plocha pozemku : 485 m²

Nabídková cena : 4 800 000,- Kč

Porovnání objektů :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
(1)	Obec / Lokalita	Velikost / Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
(2)	RD – obec Český Krumlov, část obce Plešivec	2x 3+1	venkovní úpravy / ano	469	průměrný
(3)	RD – obec Český Krumlov, část obce Plešivec	2x 3+1	pergola, venkovní úpravy / ano	439	dobrý
(4)	RD – obec Český Krumlov, část obce Nové Spolí	3+1 a 1+1	venkovní úpravy / ano	791	průměrný
(5)	RD – obec Český Krumlov, část obce Nádraží Předměstí	5+1	venkovní úpravy / ano	485	dobrý

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
(1)	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(2)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	3 490 000	0,90	3 141 000	1,00	1,00	1,00	1,05	0,98	1,00	1,029	3 052 478,-
2	2 700 000	0,90	2 430 000	1,05	0,95	0,90	0,90	1,10	1,05	0,933	2 603 912,-
3	4 800 000	0,85	4 080 000	1,10	1,00	1,05	1,10	1,02	1,05	1,361	2 998 445,-
Celkový průměr										Kč	2 884 950,-
Minimum										Kč	2 603 912,-
Maximum										Kč	3 052 478,-

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1 /
K3	Koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1 /
K4	Koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /
K5	Koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 /
Kr	Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
Io	Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$
K	Oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprotínají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Obvyklou cenu lze zjistit či stanovit pouze na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými usedlostmi, z konzultace u místních realitních kanceláří / např. realitní kancelář Pokorný reality České Budějovice, realitní kancelář REMAX pan Ševčík / a z vlastní databáze. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci se v lokalitě nenacházejí a se stejnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. Pro potřebné porovnání provedl znalec vyhledání obdobných nemovitostí, které se v některých charakteristikách odlišují.

Pro potřebu určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitostí) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Před provedeným porovnáním byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem (cena časová a cena reprodukční), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů vyšší než cena obvyklá. Vzhledem k tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejich prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení a stanovení výsledné obvyklé ceny. Oceňovaný rodinný dům č.p. 400 leží jižně od centra města v části obce Plešivec v lokalitě zastavěné převážně objekty pro bydlení (řadové rodinné domy, panelové bytové domy, garáže). Objekt RD v průměrném technickém stavu dokončený v roce 1993. Je určený k trvalému bydlení, běžná údržba není v poslední době prováděna prakticky vůbec, v posledních letech byla pouze vyměněna většina oken. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni. Občanská vybavenost je v katastrální vzdálenosti v potřebném rozsahu.

Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla znalcem odhadu v úrovni ceny porovnávací.

2.4 Posouzení vlivu zápisu duplicitního vlastnictví na výši obvyklé ceny

V katastru nemovitostí je na LV 4613 pro k.ú. Český Krumlov zapsáno pro oceňované pozemky st. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a parcela č. 1147/9 - ostatní plocha duplicitní vlastnictví. Dle zjištění znalce jsou duplicitním vlastnictvím zatíženy i jiné pozemky ve funkčním celku u sousedních rodinných domů jiných vlastníků v celé Zvonkové ulici.

Úkolem znalce není a ani mu nepřísluší posuzovat právní otázky spojené s oceňovanými nemovitostmi. Dle upřesnění znaleckého úkolu ze strany objednatele tj. zastupitelce správce pana Ing. Pavla Vlčka je provedeno pouze posouzení vlivu existence duplicitního vlastnictví na stanovenou obvyklou cenu.

Je zřejmé, že existencí duplicitního vlastnictví je obvyklá cena ovlivněna. Nelze však přesně stanovit v jaké výši a v jakém rozsahu. Znalec nemá k dispozici žádný právní názor či příslušný rozsudek oprávněnosti jedné či druhé strany účastníků duplicitního vlastnictví. Znalci není též známo, že by se účastníci duplicitního vlastnictví u sousedních nemovitostí v této věci obrátili na příslušné soudy.

Na druhou stranu bylo znalcem zjištěno, že ve dvou případech došlo mezi účastníky duplicitního vlastnictví u sousedních nemovitostí k dohodě o zrušení duplicitního vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

Poslední případ zrušení duplicitního vlastnictví je z 26.10.2015 a ze dne 30.11.2015, kdy byly kupní smlouvou převedeny pozemky parcela č. 1147/45 o výměře 159 m² zapsané na LV 6714 pro k.ú. Český Krumlov resp. parcely č. st. 3321 o výměře 156 m² a č. 1147/22 o výměře 122 m² zapsané na LV 6714 pro k.ú. Český Krumlov. Tyto parcely byly prodány za celkovou cenu 223 500,- Kč tj. za cenu 500,- Kč/m².

Dle informace znalce je duplicitní vlastník pozemků u většiny rodinných domů a pozemků ve funkčním celku u těchto rodinných domů ve Zvonkové ulici pan Egon Schwarz nadále připraven prodat své pozemky zapsané v duplicitním vlastnictví za stejnou cenu tj. 500,- Kč/m².

V této lokalitě je hladina obvyklých cen obdobných pozemků s možností výstavby objektů rodinných domů v úrovni cca 2 000,- Kč/m². Stále trvající nabídka pana Schwarze představuje cca 25 % z obvyklé ceny pozemků, což je dle odborného odhadu znalce, vzhledem k celkové obvyklé ceně pozemků v lokalitě části obce Plešivec, v akceptovatelné hladině možného cenového rozpětí.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vyřešit existenci duplicitního vlastnictví bez soudních sporů, je možné akceptací požadované kupní ceny ve výši 500,- Kč/m². V této úrovni je znalcem i odhadnuta částka zatěžující oceňované pozemky duplicitním vlastnictvím.

St. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a nádvoří

500,- Kč/m² x 125 m² =

62 500,- Kč

Parcela č. 1147/9 - ostatní plocha

500,- Kč/m² x 344 m² =

172 000,- Kč

Celkem

234 500,- Kč

2.5 Rekapitulace a závěr

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	6 122 110,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	4 810 330,- Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 884 950,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	2 900 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 400 ve Zvonkové ulici na pozemku st. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 1147/9 – ostatní plocha se všemi součástmi a příslušenstvím v části obce Plešivec, v katastrálním území Český Krumlov a v obci Český Krumlov zapsaných na LV 6229 resp. pozemky na LV 4613 a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov odhaduji, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

2 900 000,- Kč

slovy : dvamiliónyodevětsetisickorunčeských

2. Cenu za zrušení duplicitního vlastnictví k pozemkům st. parcela č. 3518 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1147/9 – ostatní plocha v katastrálním území Český Krumlov a v obci Český Krumlov zapsaných na LV 4613 a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov odhaduji, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

234 500,- Kč

slovy : dvěstětricetčtyřtisícepětsetkorunčeských

3. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují.

v Českých Budějovicích dne 10.2.2016

Ing. Michal Sirový



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

Příloha :

3x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 6229 - stran 1,6

1x kopie výpisu z KN, LV 4613 - stran 1,6

1x kopie katastrální mapy

1x údaje o dosažených cenách nemovitostí

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2605 - 06/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 06/16.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č.95/107/QEN/2014-RE.

České Budějovice
10. února 2016



Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE

jihovýchodní pohled na RD č.p. 400



severní pohled na RD č.p. 400



severozápadní pohled na RD č.p. 400

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 13:55:02

Provoz bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: pro Pavel Vlček, Ing.

51312 Český Krumlov

Obec: 545392 Český Krumlov

51331 Český Krumlov

List vlastnictví: 6229

Jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Identifikátor	Podíl
580411/2325	
595413/1700	

manželů

Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

č.p. 400 rod.dům St. 3518, LV 4613

- Bez zápisu

vlastnického práva

Povinnost k

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 21.677,- Kč s příslušenstvím.

Multiservis, s.r.o., Stavba: Plešivec, č.p. 400

Z-243/2010-302

1422/1a, Michle, 14000

4, RČ/IČO: 49241150

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

řád Prachatice 40Ex-12850/2009 -7 ze dne 15.01.2010. Právní moc ke dni 09.02.2010.

Z-243/2010-302

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 4.122,- Kč s příslušenstvím.

Czech Republic a.s., Stavba: Plešivec, č.p. 400

Z-1303/2010-302

2144/1, Chodov, 14800

4, RČ/IČO: 64949681

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

řád Praha 10 003EX-90/2010 -13 ze dne 12.03.2010. Právní moc ke dni 04.04.2010.

Z-1303/2010-302

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 14.308,94 Kč s příslušenstvím.

Auto, s.r.o., Vyskočilova Stavba: Plešivec, č.p. 400

Z-4251/2010-302

1a, Michle, 14000 Praha 4,

4, RČ/IČO: 60112743

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

řád Klatovy 120EX-9970/2010 -18 ze dne 13.07.2010. Právní moc ke dni 25.07.2010.

Z-4251/2010-302

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 4.559,- Kč s příslušenstvím.

RECOVERY DEBTS CZECH REPUBLIC Stavba: Plešivec, č.p. 400

Z-823/2013-302

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 13:55:02

Obec: 545392 Český Krumlov

Obec: 545392 Český Krumlov

Obec: 545392 Český Krumlov

List vlastnictví: 6229

Obec: 545392 Český Krumlov

Povinnost k

Bez zápisu

Bez zápisu

tituly a jiné podklady zápisu

vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 17.05.2007.

Z-3571/2007-302

Arnošt a Kotlarová Libuše, Zvonková 400, Plešivec,
Český Krumlov

RČ/IČO: 580411/2325
595413/1700

podílových jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotoveno: 04.01.2016 14:13:27

zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 13:55:02

získáno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: pro Pavel Vlček, Ing.

Český Krumlov

Obec: 545392 Český Krumlov

Český Krumlov

List vlastnictví: 4613

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

Identifikátor	Podíl
580411/2325	
595413/1700	
560908/2435	

jmění manželů

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
125	zastavěná plocha a nádvoří		
344	ostatní plocha	jiná plocha	

Bez zápisu

vlastnického práva

Povinnost k

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 21.677,- Kč s příslušenstvím.

Maltiservis, s.r.o., Parcela: St. 3518

Z-243/2010-302

lova 1422/1a, Michle, 14000 Parcela: 1147/9

Z-243/2010-302

4, RČ/IČO: 49241150

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prachovice 40Ex-12850/2009 -7 ze dne 15.01.2010. Právní moc ke dni 09.02.2010.

Z-243/2010-302

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 4.122,- Kč s příslušenstvím.

Czech Republic a.s., Parcela: St. 3518

Z-1303/2010-302

ova 2144/1, Chodov, 14800 Parcela: 1147/9

Z-1303/2010-302

4, RČ/IČO: 64949681

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 003EX-90/2010 -13 ze dne 12.03.2010. Právní moc ke dni 04.04.2010.

Z-1303/2010-302

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávku ve výši 4.559,- Kč s příslušenstvím.

RECOVERY DEBTS CZECH REPUBLIC Parcela: St. 3518

Z-823/2013-302

Rybná 716/24, Staré Město, Parcela: 1147/9

Z-823/2013-302

Praha 1, RČ/IČO: 27117952

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-14488/2010 -67 ze dne 22.02.2013. Právní moc ke dni 25.02.2013.

Z-823/2013-302

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2016 13:55:02

CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545392 Český Krumlov

622931 Český Krumlov

List vlastnictví: 4613

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

pro

Povinnost k

Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-9892/2013 - A-35 ze dne 25.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2014. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-1734/2014-302

zázpisy - Bez zápisu

zpozornění - Bez zápisu

práci tituly a jiné podklady zápisu

o zřízení práva osobního užívání RII 845/1990.

POLVZ:2425/1990

Z-102425/1990-302

Kotlar Arnošt a Kotlarová Libuše, Zvonková 400, Plešivec, 38101 Český Krumlov

RČ/IČO: 580411/2325
595413/1700

o dědictví D 697/1991.

POLVZ:468/1993

Z-100468/1993-302

Schwarz Egon, Strmá 182, Plešivec, 38101 Český Krumlov

RČ/IČO: 560908/2435

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

stosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

avil:

Vyhotoveno: 04.01.2016 14:15:26

řad zeměměřický a katastrální - SCD

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

ště 302 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov

í V-6448/2015-302

na za nemovitost/skupinu nemovitostí **není evidována**

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

návrh na vklad . Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 25.11.2015.

Číslo řízení

V-6448/2015-302

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

79.500,00 CZK

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

šmlouva kupní ze dne 23.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-6448/2015-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

1147/45, LV 6714 k.ú. Český Krumlov

na za nemovitost/skupinu nemovitostí **není evidována**

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

sbírka listin sdělení jiného orgánu MUCK 53226/2015 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 25.11.2015.

V-6448/2015-302

í V-6972/2015-302

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

šmlouva kupní ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2015. Zápis proveden dne 19.12.2015.

V-6972/2015-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 434, LV 230 k.ú. Vyšší Brod

1208/20, LV 230 k.ú. Vyšší Brod

na za nemovitost/skupinu nemovitostí **není evidována**

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

návrh na vklad . Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2015. Zápis proveden dne 09.12.2015.

V-6972/2015-302

í V-7312/2015-302

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

144.000,00 CZK

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

šmlouva kupní ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2015. Zápis proveden dne 22.12.2015.

V-7312/2015-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 3321, LV 6714 k.ú. Český Krumlov

1147/22, LV 6714 k.ú. Český Krumlov

na za nemovitost/skupinu nemovitostí **není evidována**

listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

návrh na vklad . Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2015. Zápis proveden dne 22.12.2015.

V-7312/2015-302



PU- 289 /20 16 301

