

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci

č. 2760-01/19

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka - byt, Bytová jednotka č.p./č.j. 588/11 ve Vimperské ulici ve Volyni

Adresa nemovité věci: 588
Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Volyně, k.ú. Volyně, kód k.ú. 784958, LV 2093
Ostatní stavby: Nejsou
Pozemky: p. č. 2440 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník jednotky: Hana Příbylová, Vimperská 588, 38701 Volyně, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Hana Příbylová, Vimperská 588, 38701 Volyně, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : GAVLAS spol. s r.o., Emilie Švanová; č. obj.: 20.12.2018

Adresa objednatele: Politických vězňů 1272 / 21, 110 00 Praha
telefon: +420 777 721 518 e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz
IČ: 60472049 DIČ: CZ60472049

VYSTAVITEL KL: Emilie Švanová, tel.: +420 777 721 518, fax: neuvedeno, e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Sirový

Adresa zhotovitele: Jírovцова 1621/19 1621 / 19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1 e-mail: sirovyznalec@cmail.cz
IČ: 438 22 886 DIČ: CZ6204291676

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny bytu pro veřejnou nedobrovolnou dražbu (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: ☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ leasing ☒ jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

860 000 Kč

Datum místního šetření: 3.1.2019

Datum zpracování : 15.1.2019

Počet stran: 26 stran Počet příloh: 12

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.44

V Českých Budějovicích, dne 15.1.2019

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

☒ stavba dokončena v r. 1979 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2016
 Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ ostatní
 Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☒ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☐ zděné ☐ kovové	☐ betonové ☐ dřevěné ☐ jiné	☒ montované	Konstrukce:	☐ zděné ☐ kovové ☐ betonové ☐ dřevěné ☐ jiné
Využití:	☒ bydlení ☐ bydl., podn.	☐ pronájem ☐ část. obsazen ☐ volný objekt	☐ podnikání	Využití:	☐ bydlení ☐ bydl., podn. ☐ pronájem ☐ část. obsazen ☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna		Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda ☒ elektro	☒ kanalizace ☒ telefon	☐ plyn ☒ zp. příjezd	Přípojky:	☐ voda ☐ elektro ☐ kanalizace ☐ telefon ☐ plyn ☐ zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD☒ železnice☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Širší centrum - sídlištní zástavba

Počet obyvatel:

3 033 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

dobře udržovaná

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

Energetický průkaz stavby:

Prodejnost nemovité věci:

prodejná do 6 měsíců

 Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů
Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²	
588/0011	4. NP	3+1	73,34	4,29	0,98		78,61	75,98	743 / 11 183

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota:	873 770 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota:	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota:	1 048 524 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	860 000 Kč	

Minimální cena v rekonstrukci:	x	
Vklad investice do nemovité věci:	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění:	1 747 540 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a realizovaných cen obdobných bytových jednotek v panelových i zděných objektech ve městě Volyně a, z důvodu menší nabídky v místě, i v širším okolí města.

Bytová jednotka č.p./č.j. 588/11 je v průměrném technickém stavu s původním vybavením po částečné rekonstrukci objektu (zateplení fasády, výměna oken, oprava střešní krytiny) z roku 2016. Nemovitosti leží v lokalitě nedaleko centra města s průměrným zájmem potenciálních kupců. Parkování je umožněno vedle objektu. Ve městě Volyně je potřebná infrastruktura i občanská vybavenost.

Obvyklá cena je stanovena znalcem v úrovni ceny porovnávací. Jiná než uvedená rizika nebyla znalcem zjištěna a nebyla znalci sdělena.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňují zástavní práva. Zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Volyně je menším městem ležícím v okrese Strakonice na hlavní komunikaci I. třídy č. I/4 vedoucí směrem ze Strakonice na město Vimperk a dále k čs. státní hranici. Počet obyvatel cca 3100. Město leží v předhůří Šumavy v údolí řeky Volyně. Převládá zde bytová zástavba. Ve městě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost např. městský úřad, vlaková a autobusová zastávka, pošta, škola, školka, lékař, síť obchodů a služeb, benzínová pumpa, banky a další.

Areál oceňovaných nemovitostí se nachází jižně nedaleko náměstí u hlavní komunikace vedoucí směrem na město Vimperk na Vimperské ulici. Lokalita je zastavěna převážně vícepodlažní bytovou panelovou zástavbou. Bytový panelový dům č.p. 588 tvoří koncový řadový objekt s jednou sekcí (samostatným vchodem). Příjezd je přímo z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Města Volyně.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř			

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

Oceňovaná bytová jednotka č. 588/11 nacházející se v bytovém domě č.p. 588 je vyčleněná na základě prohlášení vlastníka ve smyslu zákona č.72/94 Sb. v platném znění, kterých se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům..

Bytová jednotka odpovídá znění vyhl. č. 137/98 Sb. v platném znění o obecných technických požadavcích na výstavbu, tj. je souborem místností, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (zápis v KN).

Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace a teplovod. Společně s bytovou jednotkou je oceňován podíl na pozemku parcela č. 2440 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m² ve výši id. 743/11183.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Znalcem byla provedena проверка právních vztahů u oceňovaného pozemku a bytového domu č.p. 588 na dálkovém přístupu v katastru nemovitostí - riziko neexistuje.

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, má obdélníkový tvar. Je nepodsklepená, s jedním samostatným hlavním vchodem (sekcí). V 1.NP jsou technické prostory se sklepy, rozvody instalací, kolárnou a sušárnou, chodba, schodiště s výtahem a dva byty. Na každém dalším nadzemním podlaží je vždy po čtyřech bytových jednotkách. Celkem je v domě 18 bytových jednotek a žádný nebytový prostor. .

Bytová jednotka č.p./č.j. 588/11 je dispozičně řešena jako 3+1. Přimo za vchodovými bytovými dveřmi je předsíň, ze které je vstup na záchod, do kuchyně a haly. Z kuchyně je vstup do jednoho z pokojů a z haly k dalším pokojům. Společně s bytovou jednotkou je ve výlučném užívání lodžie a mimo byt je jedna sklepní kóje.

Dům je 40 let starý, celý objekt vykazuje dobrý technický stav bez zjevných vad a poruch. Bytová jednotka je v průměrném technickém stavu s původním vybavením vč. původního umakartového bytového jádra. V roce 2016 byla provedena i částečná rekonstrukce objektu bytového domu (výměna oken, nová zateplená fasáda, rekonstrukce střechy, výměna stoupaček). Běžná údržba bytu i domu je v průběhu životnosti prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Při místním šetření nebyly znalcem zjištěny žádné zjevné vady či poruchy v bytě ani v domě. Bytovou jednotku lze užívat ke svému účelu bez omezení.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	☐ celková ☒ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 5	Počet bytových/nebytových jednotek: 18 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda ☒ kanalizace ☐ plyn ☒ elektro ☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 2268/1, 1776/1, 186
Využití:	☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ 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
2268/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	ČR - ŘSD a.s.
1776/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Volyně
186	ostatní plocha - zeleň	Město Volyně

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

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

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)

ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na základě předloženého LV č. 2093 pro k.ú. Volyně ze dne 3.5.2018 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch České spořitelny a.s., Praha 4. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Jiné zápisy :

- rozhodnutí o úpadku § 136 odst. 1 insolvenčního zákona
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
- objekt dotčen změnou právního vztahu pod Z-3885/2018

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0316 Strakonice	
Obec:	551970 Volyně	Katastrální území:	784958 Volyně	
Ulice:	Vimperská	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	Hana Přibyllová	Vimperská 588, 38701 Volyně		1 / 1
Stavby na LV 2051				stavba je součástí pozemku
část obce Volyně	Objekt k bydlení	č.p. 588	na pozemku p.č. 2440	NE
Jednotky na LV 2093				
	Číslo jednotky: 588/0011	Spoluvlastnický podíl: 743 / 11 183	Byt	
Pozemky na LV 2051				
2440	Pozemková parcela	Parcela KN	331 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená, s pěti nadzemními podlažími a jedním samostatným vchodem (sekcí), má celkem 18 bytů a žádný nebytový prostor. První nadzemní podlaží (1.NP) je technické se sklepy, rozvody instalací, kolárnou, sušárnou, chodbou, schodištěm a výtahem. a se dvěma byty Na každém dalším nadzemním podlaží je vždy po čtyřech bytových jednotkách. U schodiště je původní osobní výtah.

Oceňovaná bytová jednotka č. 588/11 je umístěna ve třetím patře / 4.NP /. Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Technický stav bytu je průměrný v původním vybavení s umakartovým prefa jádrem.

Nosná konstrukce svislá : železobetonové panely

Nosná konstrukce vodorovná : železobetonové panely

Izolace : provedena svislá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Střecha : plochá

Střešní krytina : vícevrstvá natavovaná z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, slaboproud, teplovod

Popis vybavení bytu č. 588/11

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Podlaha : PVC

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké plné i prosklené

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : radiátorové s centrálním zdrojem mimo budovu

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : centrální ohřev

Sociální zařízení : vana, splachovací WC

Instalační jádro : umakartové

Kuchyňské vybavení : linka, sporák, dřez, digestoř

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyně	byt	11,50 m ²	1,00	11,50 m ²
obývací pokoj	byt	20,68 m ²	1,00	20,68 m ²
pokoj	byt	12,32 m ²	1,00	12,32 m ²
pokoj	byt	12,32 m ²	1,00	12,32 m ²
předsíň	byt	5,17 m ²	1,00	5,17 m ²
hala	byt	7,82 m ²	1,00	7,82 m ²
koupelna	byt	2,56 m ²	1,00	2,56 m ²
WC	byt	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
lodžie	byt	4,29 m ²	0,50	2,15 m ²
sklepní kóje	byt	0,98 m ²	0,50	0,49 m ²
Celková podlahová plocha		78,61 m²		75,98 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	ŽB panelový systém
Stropy	ŽB panely montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	teracové
Dveře	hladké
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	PVC
Vytápění	ústřední se zdrojem mimo budovu
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky

Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák, digestoř
Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	domácí telefon, anténa
Instalační pref. jádra	umakartové prefa jádro

Podlahová plocha	[m ²]	79
Započitatelná plocha	[m ²]	75,98
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 747 540
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 048 524

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela č. 2440 - zastavěná plocha a nádvoří

rovinatý pozemek se zpevněným příjezdem po místní komunikaci ve vlastnictví Města Volyně. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Je v zátopové oblasti s mírným rizikem vzniku povodně/zátopy zóny 1.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	2440	331	743 / 11 183
Celková výměra pozemků:		331	

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²

Byt ve Strunkovicích nad Blanicí

část Strunkovice nad Blanicí

Byt v družstevním vlastnictví ve Strunkovicích nad Blanicí.



Zděný byt o dispozici 4+1 ve druhém patře domu bez výtahu. Součástí prodeje je garáž přímo v domě. Nová okna, podlahy, radiátory. Koupelna s vanou, 2x

WC, šatna, 2x lodžie, 3x sklep. Vytápění samostatným plynovým kotlem. Ohřev vody elektrickým bojlerem. U domu k dispozici zahrádka s pergolou.

Užitná plocha dle inzerátu : 85 m²

Z celkové nabídkové ceny je odečtena hodnota garáže v částce odhadnuté znalcem ve výši 80 tis. Kč tj. 1 260 000,- - 80 000,- Kč = 1 180 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Poloha - horší - koeficient 1,07; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - zahrada u domu - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví - koeficient 1,03;

zděná	85,00	3.	4+1	1 180 000	13 882	0,76	10 550
-------	-------	----	-----	-----------	--------	------	--------

Byt v obci Pracejovice

část obce Pracejovice, okr. Strakonice

Družstevní byt v obce Pracejovice u Strakonic.



Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží se dvěma sklepy a garáží. Byt o výměře 65 m² vč. sklepů je až na pár malých změn v původním provedení. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy a teplá voda velkým bojlerem. Díky nízkému tarifu elektrického proudu jsou náklady na bydlení velmi nízké. Do osobního vlastnictví bude byt převeden v 1.čtvrtletí roku 2019. Veškerá občanská vybavenost je ve 3km vzdálených Strakonicích.

Užitná plocha dle metodiky BA (bankovní asociace) : 59,06 m² + 0,50 * 6 m² za sklepy = 62,06 m²

Z inzerované nabídkové ceny je odečtena hodnota garáže ve výši 80 tis. Kč tj. 950 000,- Kč - 80 000,- Kč = 870 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,92; Poloha - mírně horší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví - koeficient 1,03;

	62,06	2.	2+1	870 000	14 019	0,90	12 617
--	-------	----	-----	---------	--------	------	--------

Byt ve Volyni

zastavěná část obce Volyně

Byt ve městě Volyně.



Byt 2+1, který se nachází v 2. nadzemním podlaží zděného bytového domu s třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím a půdou. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 17,50 m², pokoj o výměře 13,84 m², kuchyně o výměře 10,08 m², chodba o výměře 5,61 m², spíž o výměře 0,72 m², koupelna o výměře 6,21 m², WC o výměře 1,97 m², balkon o výměře 0,95 m², sklep o výměře 4,47 m², sklep o výměře 4,47 m². Podlahová plocha činí 55,94 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 65,84 m². Bytové jádro je vyzděné. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v části jednotky s žaluziemi. Obytné prostory mají orientaci na jih. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Pro vaření je využívána kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V obytných místnostech je podlaha řešena: parkety, lino, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba. dům je dále napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zřízena přípojka plynu k bytovému domu, do bytů samotných však plyn zaveden není. V bytě je topení řešeno lokálně elektrickými přímotopy a topná tělesa představují závěsné zářiče. V bytě je pro ohřev vody využíván bojler. Voda je brána ze studny, která se nachází na cizím pozemku a je vedena přípojkou, přičemž tato skutečnost je ošetřena věcným břemenem ve prospěch bytového domu. V roce 2015 proběhla celková rekonstrukce bytové jednotky (koupelna, WC, kuchyně, podlahy, okna, povrchové úpravy, rozvody energií). Bytový dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Užitná plocha pro výpočet dle BA : $55,94 + 0,50 \times 0,95 \text{ balkon} + 0,50 \times 8,94 \text{ m}^2 = 60,89 \text{ m}^2$

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;

zděná	60,89	2.	2+1	1 155 000	18 969	0,66	12 520
zateplená							

Byt v obci Chlumany

zastavěná část obce Chlumany u Vlachova Březí



Prodej (převod členských práv) pěkného bytu 3+1 s balkónem, sklepem a

pronajatou zahrádkou v obci Chlumany u Vlachova Březí. Byt se nachází v posledním patře třípatrového zděného domu.

Uspořádání místností je velmi praktické - neprůchozí pokoje a z kuchyně vstup na balkon. Stav odpovídá běžnému opotřebení, před zhruba 12 lety byla provedena rekonstrukce - zděné jádro, plastová okna, elektřina v mědi, pokládka lina na parkety. Orientace bytu je na jih, jihozápad a sever. Vytápění možné krbovými kamny nebo elektrickými přímotopy, nízký tarif (levný proud) je nastaven na 20 hodin denně.

Měsíční náklady cca 3 500,- Kč. Sousedé bezproblémoví, okolí domu krásně upravené, k dispozici parkovací stání i rozlehlé dětské hřiště před domem.

Velkým bonusem je užívání zahrádky v blízkosti domu o velikosti 200 m², na níž je vybudována garáž, pergola, kůlna a slouží k relaxaci, skladování dřeva, apod. Nájemné za zahradu činí 200,- Kč/rok.

Obec Chlumany se rozkládá v malebném podhůří Šumavy směrem na Vimperk. V budově obecního úřadu se nachází MŠ, knihovna, obchod a pohostinství. V létě je možné využít místní koupaliště s výčepem, během celého roku nádhernou přírodu v okolí.

Odpočet na garáž a vedlejší stavby u domu 50 tis. Kč tj. 740 000,- Kč - 50 000,- Kč = 690 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - reservační cena - koeficient 0,95; Velikosti objektu - menší výměra - koeficient 0,95; Poloha - horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - nejsou - koeficient 1,00;

zděný	66,00	4.	3+1	690 000	10 455	0,99	10 350
-------	-------	----	-----	---------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	21,17 %	Variační koeficient po úpravách:	9,23 %
Započitatelná plocha:	75,98 m ²		
Minimální jednotková cena:	10 350 Kč/m ²	Minimální cena:	786 393 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 509 Kč/m ²	Průměrná cena:	874 454 Kč
Maximální jednotková cena:	12 617 Kč/m ²	Maximální cena:	958 640 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	873 770 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem koupě. Stávající vlastník předložil znalci notářský zápis kupní smlouvy ze dne 28.11.2018, kterou stávající vlastník v současné době oceňovaný byt prodává za částku 820 tis. Kč.

Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a realizovaných cen obdobných bytových jednotek v panelových i zděných objektech ve městě Volyně a, z důvodu menší nabídky v místě, i v širším okolí města.

Bytová jednotka č.p./č.j. 588/11 je v průměrném technickém stavu s původním vybavením po částečné rekonstrukci objektu (zateplení fasády, výměna oken, oprava střešní krytiny) z roku 2016. Nemovitosti leží v lokalitě nedaleko centra města s průměrným zájmem potenciálních kupců. Parkování je umožněno vedle objektu. Ve městě Volyně je potřebná infrastruktura i občanská vybavenost.

Obvyklá cena je stanovena znalcem v úrovni ceny porovnávací. Jiná než uvedená rizika nebyla znalcem zjištěna a nebyla znalci sdělena.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva. Zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	873 770 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 048 524 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	860 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura i občanská vybavenost

Slabé stránky nemovité věci

- původní umakartové instalační bytové jádro

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

NHZP:	860 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho NHZP předzahrádek:	15 000Kč
Upravená NHZP:	845 000Kč
Započitatelná plocha:	75,98m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	11 121Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2093 ze dne 3.5.2018 .	2
Mapa oblasti.	1
Mapa města.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.1.2019.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	7

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 nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2760 - 01/19 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č. 01/19.

CERTIFIKÁT QEN

Odhadce je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí vydaný certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č. 95/107/QEN/2014-RE.

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2018 17:15:02
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551970 Volyně
Kat.území: 784958 Volyně List vlastnictví: 2093

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		
Vlastnické právo		
Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Příbylová Hana, Vimperská 588, Volyně, 38701 Volyně		

SJM = Společné jmění manželů

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
588/11	bvt		bvt.s.	743/11183

Vymačeno v:

Budova Volyně, č.p. 588, LV 2051, bydlení

Na parcele: 2440, LV 2051

Parcela 2440	zastavěná plocha a nádvoří	331m2
--------------	----------------------------	-------

B1 Jiná práva

Без напіву

C. Omezení vlastnického práva

Typ vstahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

- Žáostavní právo smluvní

sajištění pohledávky - úvěr do výše 400.000,- Kč , budoucí pohledávky - úvěr do výše 380.000,- Kč a příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782 Jednotka: 588/11 V-3479/2004-307

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. ze dne 03.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2004.
 V-3479/2004-307

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

* Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Příbylová Hana, Vimperská 588, Volyně, 38701
Volyně, RČ/IČO: [REDACTED]

E-2096/2012-307

Listina: Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-1687/2012 -A-14 ze dne 12.03.2012. Strakonice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

STANDARD 1

prokasující stav evidovaný k datu 03.05.2018 17:15:02

V kat. úseмі jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro

Povinnost k

• Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smětal

Přibyllová Hana, Vimperská 588, Volyně, 38701

Volyně, RČ/IČD:

E-3184/2012-307

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 9NMN-1565/2012 -6 ze dne 19.01.2012. Strakonice
 Z-3184/2012-307

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 9EXN-1565/2012 -12 - opravné - ze dne 15.02.2012. Strakonice
 2-3184/2012-307

D Jiné zápisy

Bes năpisu

Plomby a upozornění

Bez nápisu

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- * Dohoda o vypořádání SJM ze dne 26.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2004.

Pro: Příbylová Hana, Vimperská 588, Volyně, 38701 Volyně

V-3118/2004-307

RČ / IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

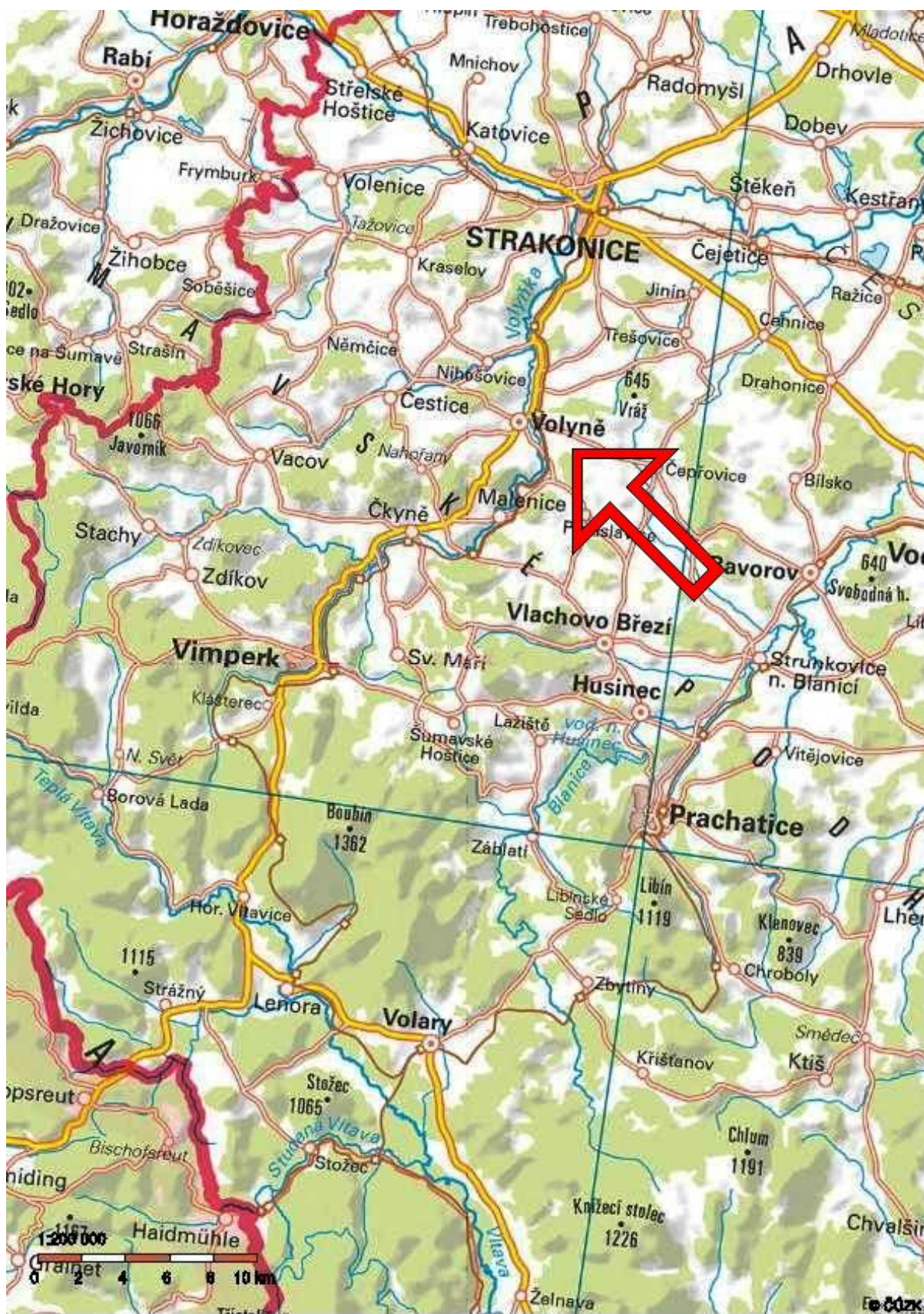
Bez zápisu

! Upozornění

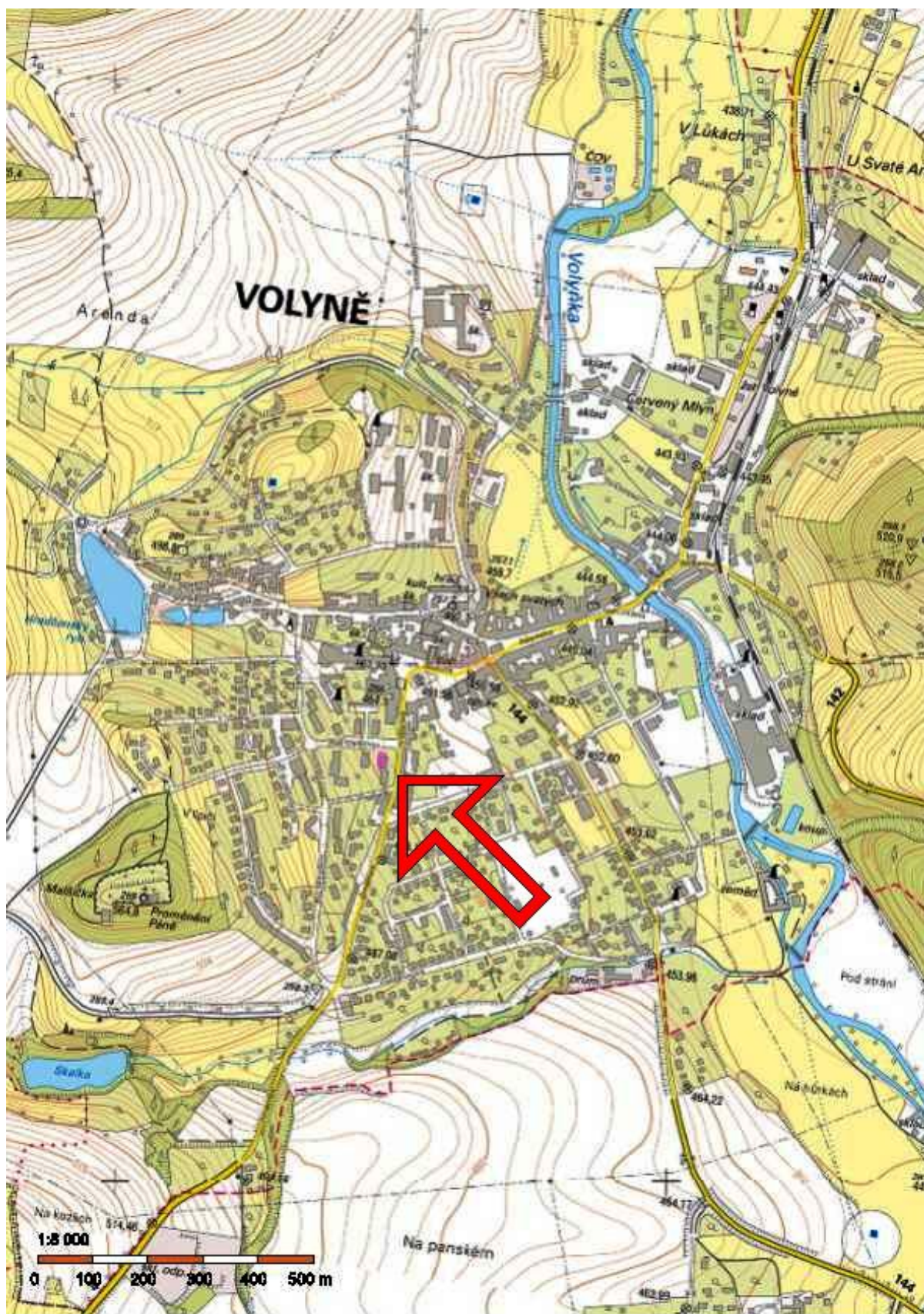
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

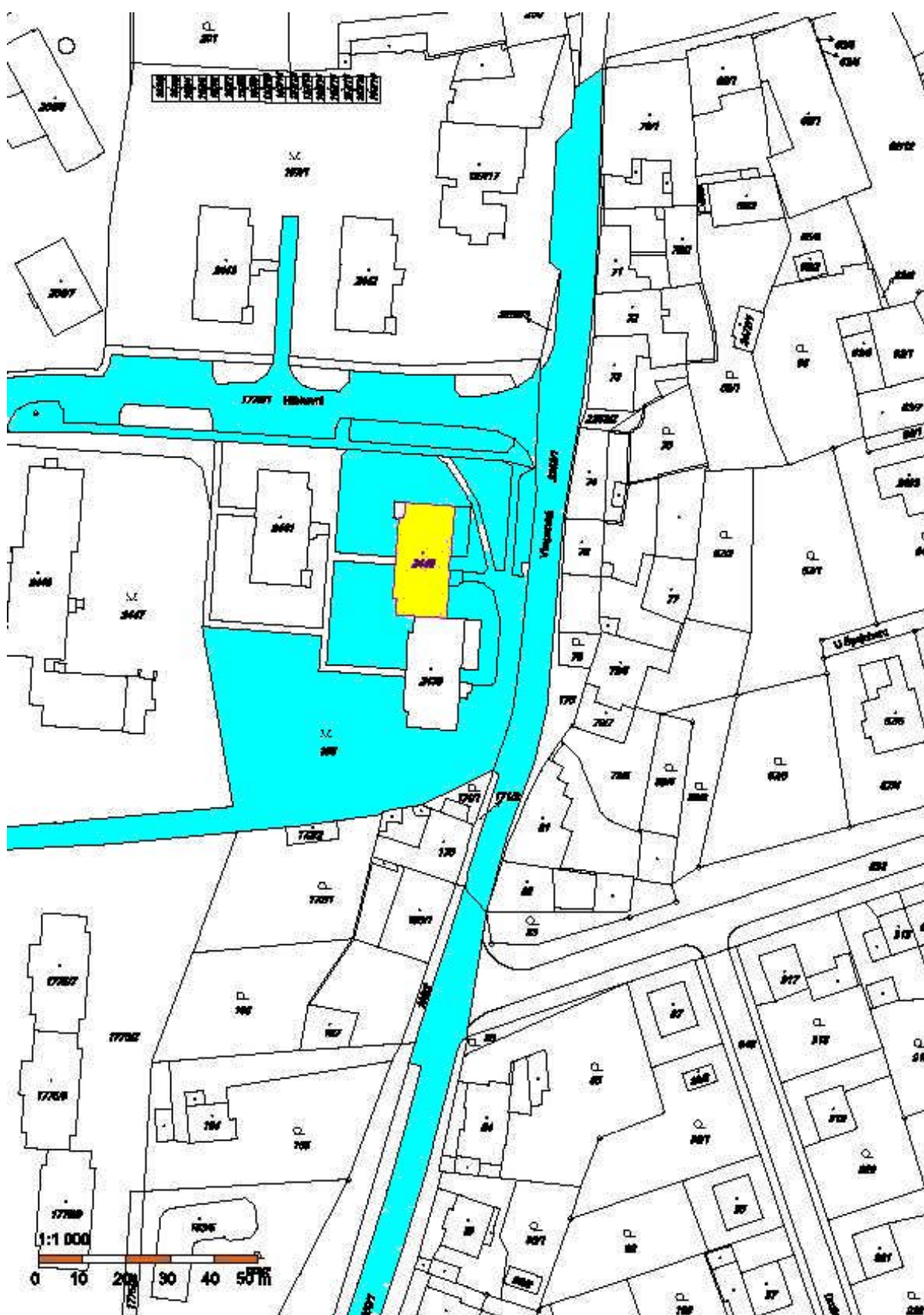
SLIPNOVA 2



mapa lokality



mapa města České Budějovice



snímek katastrální mapy - oceňované nemovitosti (žlutě), příjezd - městské komunikace (modře)



východní pohled na BD č.p. 588



západní pohled na BD č.p. 588



hlavní vchod do domu č.p. 588



schodiště s osobním výtahem v BD č.p. 588



hlavní vchodové dveře do bytu č. 588/11



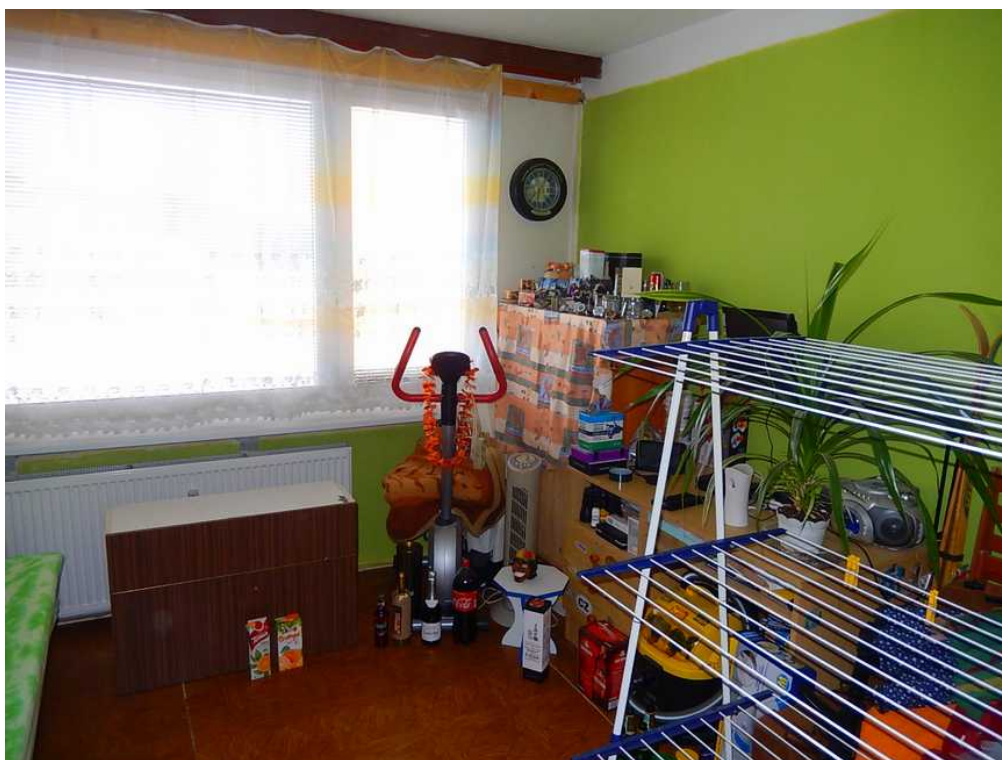
kuchyně



ložnice



obývací pokoj s vchodem na lodžii



pokoj



hala



hala



jídelní kout v kuchyni



záchod



koupelna