

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2146-26/19

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č. 57/1 v bytovém domě č.p. 57 postaveném na pozemku parc.č. St. 114, včetně podílu o velikosti id. 6072/54597 na společných částech domu a pozemku parc.č. St.114, parc.č. 1391/6
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Zábोří, k.ú. Zábоří u Českých Budějovic
Adresa nemovité věci:	Zábоří 57, 373 84 Zábоří

Vlastnické údaje:	Lenka Rusová, Zábоří 57, 37384 Zábоří, podíl 1 / 1
--------------------------	--

OBJEDNAVATEL:	Mgr. Tomáš Gartšík, insolvenční správce dlužníka - Lenka Rusová,
Adresa objednatele:	Divadelní 616/4, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: 724256828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení č.j. KSCB 27 INS 8920/2018 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Stav ke dni : 25.3.2019

Datum místního šetření: 25.3.2019

Za přítomnosti: vlastníka

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 29.3.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 547, k.ú. Zábोří u Českých Budějovic, ve vlastnictví paní Lenky Rusové. Jedná se o bytovou jednotku č. 57/1 v bytovém domě č.p. 57 postaveném na pozemku parc.č. St. 114, včetně podílu o velikosti id. 6072/54597 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 114, parc.č. 1391/6, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu místního šetření, tj. k 25.3.2019.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Zábоří u Českých Budějovic bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "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."

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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a in

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 547, 538 k.ú. Záboří u Českých Budějovic ze dne 9.10.2018.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Záboří u Českých Budějovic.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
 - Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle §5 zák.č.71/1994 Sb. o vlastnictví bytů ze dne 22.1.1999.
 - Smlouva o převodu vlastnictví jednotky uzavřená mezi prodávající Obcí Záboří a kupující paní Lenkou Rusovou ze dne 29.1.1999.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace poskytnuté vlastníkem bytové jednotky v průběhu místního šetření. *Pozn.: na místním šetření nebyl znalci zpřístupněn jeden pokoj v bytě a sklepní prostory přináležící k bytu.*

- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

Místopis

Bytový dům č.p.57, ve kterém je situovaná předmětná bytová jednotka je umístěný v jihovýchodní části obce Záboří.

Obec Záboří se nachází v Jihočeském kraji, cca 15 km západně od města České Budějovice, cca 26 km východně od města Prachatic a cca 23 km jihovýchodně od města Vodňany. Obec má cca 350 obyvatel, občanská vybavenost obce je minimální. Obec s rozšířenou působností je město České Budějovice. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod. Obec je dopravně obsluhována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od domu vzdálena cca 350 m.

Celkový popis

Bytový dům č.p. 57 je zděné netypové konstrukce, je podsklepený, má tři nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. V terénu je postaven jako samostatně stojící objekt, obdélníkového půdorysného tvaru. Bytový dům se skládá z jedné sekce (jeden vstup) a obsahuje 9 bytových jednotek. Bytový dům je napojen na inženýrské sítě - vodovod z řadu, kanalizace, elektřina nn. Okolní zástavbu tvoří smíšená zástavba obdobných bytových a rodinných domů. Parkování umožněno v omezené kapacitě na vlastním pozemku parc.č. 1391/6 přímo u bytového domu.

Bytová jednotka č. 57/1

Posuzovaný byt je situován v 1.NP bytového domu. Jedná se o třípokojový byt s příslušenstvím. Dispoziční řešení bytu i jeho vybavení lze hodnotit jako mírně podstandardní.

Dispoziční řešení:

Byt 3+1: předstíň, WC, koupelna vybavena vanou a umyvadle, jídelna, kuchyň, pokoj, průchozí pokoj, pokoj se vstupem na balkon. V suterénu domu jsou situované dva sklepy příslušející k bytové jednotce.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj 1	Obytné prostory	10,47 m ²	1,00	10,47 m ²
pokoj 2	Obytné prostory	9,19 m ²	1,00	9,19 m ²
pokoj 3	Obytné prostory	13,30 m ²	1,00	13,30 m ²
jídelna	Obytné prostory	11,81 m ²	1,00	11,81 m ²
kuchyně	Obytné prostory	5,23 m ²	1,00	5,23 m ²
předstíň	Obytné prostory	3,20 m ²	1,00	3,20 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
WC	Obytné prostory	0,93 m ²	1,00	0,93 m ²
balkon	Ostatní prostory	4,14 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep 1	Ostatní prostory	2,57 m ²	1,00	2,57 m ²
sklep 2	Ostatní prostory	1,62 m ²	1,00	1,62 m ²
Celková podlahová plocha		64,86 m²		60,72 m²

Pozn.: plocha balkonu není započtena do celkové plochy bytu.

Konstrukční charakteristika:

Budova je zděné netypové konstrukce, postavena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová, krytina z pálené tašky. Venkovní fasáda je břízolitová. Vnitřní omítky bytu jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně a částečně v kuchyni. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Podlahy jsou plovoucí laminátové nebo kobercové, částečně i z keramické dlažby. Kuchyň je vybavena sporákem a kuchyňskou linkou (není součástí obvyklé ceny). Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva v jídelně a el. přímotopy v pokojích. Ohřev teplé vody je zajištěn el. bojlerem v koupelně. Hygienické vybavení je tvořeno vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle sdělení postaven kolem roku 1980. Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba bez výrazné rekonstrukce či modernizace. V roce 2012 byly osazeny nové domovní plastové dveře a upraveno zádveří společných prostor. V roce 2014 byla v bytě provedena výměna oken za plastová, rekonstrukce koupelny a kuchyně. Stavebně technický stav bytu a domu je dobrý.

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech domu a pozemku činí id. 6072/54597.

Pozemky:

- parc.č. St.114 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m², je celý zastavěný stavbou bytového domu

- parc.č. 1391 - ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Jedná se o mírně svažité pozemek se severní orientací uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván ve funkčním celku s bytovým domem jako přístupová a parkovací plocha.

Přístup k bytovému domu č.p. 57 je umožněn sjezdem ze silnice ve vlastnictví Jihočeského kraje, přes pozemek parc.č. 1391/4 - ostatní plocha v podílovém vlastnictví jiných vlastníků, bez právního zajištění věcným břemenem chůze a jízdy.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- přístup z veřejné komunikace vede přes pozemek parc.č. 1391/4 - ostatní plocha v podílovém vlastnictví jiných vlastníků, bez právního zajištění věcným břemenem chůze a jízdy.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 547, k.ú. Zábři u Českých Budějovic ze dne 9.10.2018 jsou uvedena následující

omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Rusová Lenka

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Dle sdělení vlastníka je ke dni ocenění bytová jednotka využívána rodinou vlastníka (synem) bez nájemní smlouvy.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Bytová jednotka č. 57/1

Užitná plocha: 60,72 m²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.			
Lokalita:	ulice Veselská, Dolní Bukovsko - část obce Dolní Bukovsko			
Popis:	exkluzivně zprostředkujeme prodej velkého a velmi prakticky upraveného bytu 3+1 v Dolním Bukovsku. Byt se nachází v 1. patře zděného domu. Dům je celkově čistý a udržovaný. Dispozici rekonstruovaného bytu o celkové velikosti cca 94 m ² tvoří obývací pokoj funkčně propojený s jídelním koutem a kuchyní se spíží, ložnice s lodžii, dále dětský pokoj, chodba s PC koutkem, šatna, koupelna a samostatné WC. Výhodou jsou 2 sklepy (jeden upraven jako dílna), dřevěná kolna, společná zahrada a velká zpevněná parkovací plocha. Topení a ohřev vody vlastním plynovým kotlem, v obývacím pokoji krbová kamna. V blízkosti domu je potřebná občanská vybavenost, velmi dobrá je také dostupnost do okolních měst České Budějovice, Veselí nad Lužnicí, Týn nad Vltavou. Doporučujeme prohlídku. Zajistíme Vám nejvýhodnější financování, kompletní realitní a právní servis. PENB zatím nedodán, proto energetická náročnost budovy G. Bližší informace u makléře zakázky.			
Užitná plocha:	94,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90			
K2 Poloha - lepší, větší obec	0,80			
K3 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K4 Vliv pozemku - obdobný	1,00			
K5 Ostatní vlivy - bez rizik a omezení	0,90			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 199 000	94,00	12 755	0,58	7 398



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.			
Lokalita:	Němčice, okres Prachatice			
Popis:	Tým Ing.Miroslava Hodiny nabízí do prodeje zrekonstruovaný byt 2+1 v DV ve 3.NP zděného domu v obci Němčice, nedaleko Českých Budějovic. Dispozice bytu: vstupní předsíň, samostatné WC, koupelna se sprchovým koutem. Prostorná kuchyně s kuchyňskou linkou a el. sporákem. Obývací pokoj i malá ložnice jsou orientovány do klidné části obce. K bytu náleží dva sklepy. V bytě jsou PVC podlahy, keramické podlahy i obklady, plastová okna, nové rozvody vody.			
Užitná plocha:	43,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90			
K2 Poloha - obdobná lokalita	1,00			
K3 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K4 Vliv pozemku - obdobný	1,00			
K5 Ostatní vlivy - bez rizik a omezení	0,90			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj:

<https://www.hyperreality.cz/inzerat/detail/6710955-prodej-bytu-2-1-dv-nemcice>

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
590 000	43,00	13 721	0,73	10 016

Název:	3.			
Lokalita:	Člunek, okres Jindřichův Hradec			
Popis:	Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví ve zděném domě. Byt se nachází ve 2. patře. Na podlahách dřevěné parkety a keramická dlažba. Vytápění lokálními kamny na tuhá paliva. Ohřev vody vlastním el. bojlerem. K bytu náleží balkon a dva sklepy. Velmi nízké náklady na bydlení. Před domem se nachází dětské hřiště.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Poloha - obdobná lokalita			1,00	
K3 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K4 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K5 Ostatní vlivy - bez rizik a omezení			0,90	
				
				Zdroj: https://www.hyperreality.cz/inzerat/detail/7406050-prodej-byt-2-1-clunek
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
690 000	65,00	10 615	0,81	8 598

Název:	4.			
Lokalita:	Radošovice, okr. České Budějovice			
Popis:	Realizovaný prodej bytu č. 28/5, k.ú. Radošovice u Českých Budjovic, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích.			
Užitná plocha:	72,98 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2018			1,00	
K2 Poloha - obdobná, sousední lokalita			1,00	
K3 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K4 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K5 Ostatní vlivy - bez rizik a omezení			0,90	
				
				Zdroj: Kupní smlouva, V-6989/2018
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	72,98	6 851	0,90	6 166

Název:	5.			
Lokalita:	Záboří, okr. České Budějovice			
Popis:	Byt č. 57/2 o dispozici 3+1, bez balkonu, situovaný v 1.NP zděného bytového domu. K bytu patří sklep v suterénu domu. Prodej dražbou v rámci exekuce, včetně podílu na společných částech domu a pozemku.			
Užitná plocha:	61,98 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej dražbou 2016(nárůst cen od 2016)	1,20
K2 Poloha - stejná lokalita i dům	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K5 Ostatní vlivy - obdobná rizika a omezení	1,00



Zdroj: Usnesení o příklepu,
V-756/2016

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
270 000	61,98	4 356	1,20	5 227

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 227 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 481 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 016 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, propočet podlahové plochy v návaznosti na čistou užitnou plochu, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, parkování, atd.). Jedná se o bytovou jednotku v cihlovém bytovém domě v okrajové části malé obce Záborej, okr. České Budějovice. Poloha domu v obci bez základní občanské vybavenosti. Bytová jednotka je vybavena na mírně podstandardní úrovni (lokální vytápění, průchozí pokoje), s možností parkování os. automobilu na vlastním pozemku vedle domu. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 3+1 mezi středně velké byty, které jsou v současné době průměrně obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu upravené jednotkové ceny v hladině 5.227,- Kč/m² až 10.016,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce

realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 7.481,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 481 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	60,72 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	454 246 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	454 246 Kč
----------------------------	-------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - bytové jednotky č. 57/1 v bytovém domě č.p. 57 postaveném na pozemku parc.č. St. 114, včetně podílu o velikosti id. 6072/54597 na společných částech domu a pozemku parc.č. St.114, parc.č. 1391/6, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Zábोří u Českých Budějovic, obec Zábоrі, okres České Budějovice, zapsáno na LV č. 547, k datu ocenění 25.3.2019, po zaokrouhlení na:

450 000 Kč

slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 29.3.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2146-26/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	3
2. Schématické znázornění bytu v domě	1
3. Snímek z kat. mapy	1
4. Fotodokumentace	2
5. Mapa polohy nemovitosti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 8920/2018 pro Tomáš Gartšik, Mgr.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545317 Záboří

Kat.území: 789283 Záboří u Českých Budějovic

List vlastnictví: 547

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří		745422/1247	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
57/1	byt		byt.z.	6072/54597

Vymezeno v:

Budova	Záboří, č.p. 57, byt.dům, LV 538		
	na parcele St. 114, LV 538		
Parcela	St. 114	zastavěná plocha a nádvoří	258m2
	1391/6	ostatní plocha	945m2
		jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 350.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2012.

V-8160/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí a jiné pohledávky, které vzniknou do 26.7.2036, a to do výše 350.000,- Kč .

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2012.

V-8160/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 13:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545317 Záboří
Kat.území: 789283 Záboří u Českých Budějovic List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří, RČ/IČO:

745422/1247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-25485/2016 - 8 ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2016. Zápis proveden dne 02.12.2016; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-9862/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy č.j.120 EX-25485/2016 -18 ze dne 01.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2016. Zápis proveden dne 12.12.2016; uloženo na prac. České Budějovice

Z-8276/2016-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří, RČ/IČO:

745422/1247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-51037/2016 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 24.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2017. Zápis proveden dne 26.01.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-1160/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j. 203EX-51037/2016 -11 ze dne 24.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2017. Zápis proveden dne 06.02.2017; uloženo na prac. České Budějovice

Z-794/2017-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, se sídlem V Portýči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří, RČ/IČO:

745422/1247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-1224/2017 -10 ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 14.06.2017; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3991/2017-301

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 13:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545317 Záboří
Kat.území: 789283 Záboří u Českých Budějovic List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-1224/2017 -12 ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 14.06.2017; uloženo na prac. České Budějovice Z-3991/2017-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor

Povinnost k

Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří, RČ/IČO: 745422/1247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 017 EX-851/2017 -8 ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2017. Zápis proveden dne 15.12.2017; uloženo na prac. Tábor

Z-5510/2017-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 57/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor č.j.017EX-851/2017 -11 ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2017. Zápis proveden dne 22.12.2017; uloženo na prac. České Budějovice

Z-7834/2017-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1815/2000 ze dne 29.1.1999.Právní účinky vkladu ke dni 12.4.2000.

POLVZ:13/2000

Z-26900013/2000-301

Pro: Rusová Lenka, č.p. 57, 37384 Záboří

RČ/IČO: 745422/1247

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

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 České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.10.2018 13:37:57

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 3

Schématické znázornění bytu v domě

· OBYTNÝ DŮM - 96.j. ZÁBOŘÍ č.p. 57

1105

OBYTNÝ DŮM - 9 bytových jednotek ZÁBOŘÍ č.p. 57

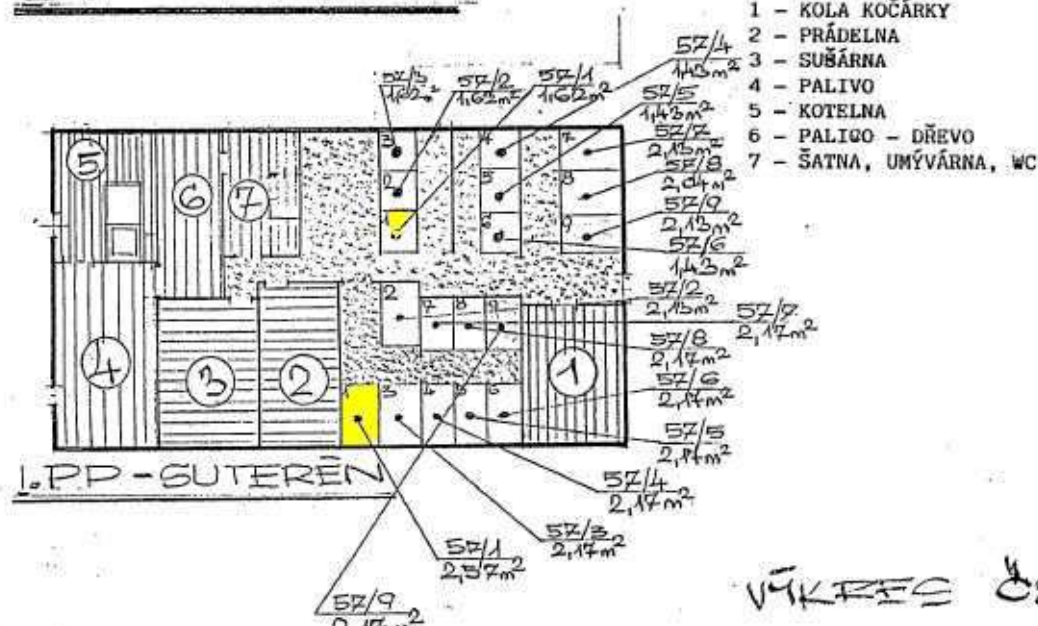
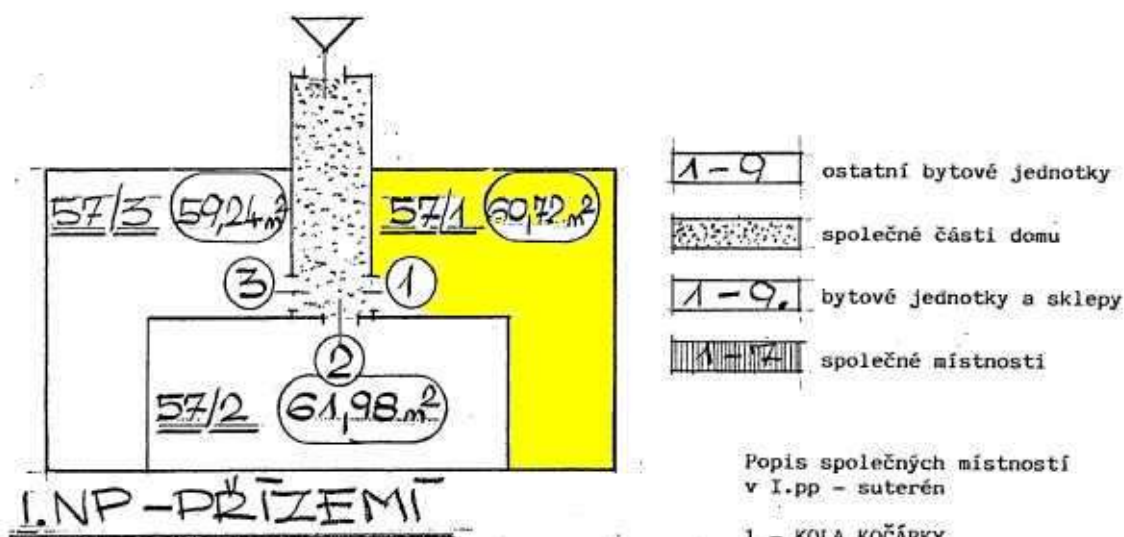
Katastrální území : Záborej u Českých Budějovic

Číslo popisné : 57

Číslo parcelní : 114 zastav.plocha vel. 258 m²
1391/6 ostatní plocha vel. 845 m²

- celkem plocha všech podlaží 1.110,52 m²
- užitková plocha všech bytů včetně sklepů..... 545,97 m²
- společné prostory a nosné konstrukce 564,55 m²

Původní vlastník : Obec Záborej
373 84 Dubné
IČO : 245 691
LV : 1

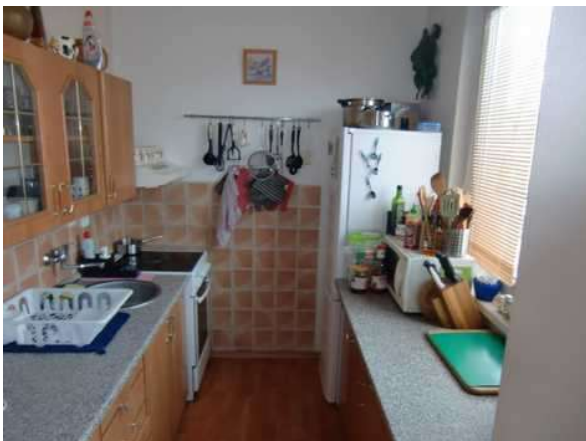


VÝKRES 8:1

Snímek z kat. mapy



Fotodokumentace





Mapa polohy nemovitosti

