

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 242-050/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Loučovice obec Loučovice, okres Český Krumlov
byt č. 144/4 v bytovém domě č.p. 144 na pozemku parc. č. St. 176 včetně příslušenství a podílu na
pozemku č. St. 176

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 485/11

Datum místního šetření: 25. května 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 25. května 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 13. června 2018

Tento posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 485/11-111 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Jozefa Baka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 25. května 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **1134** vyhotovený dne 10.01.2018 pro k.ú. Loučovice:
A: Vlastník:

SJM Bako Jozef a Baková Mária, č.p. 144, 38276 Loučovice

B: Nemovitosti: Byt **144/4** spoluvlastnický podíl 1/4
budova Loučovice, č.p. 144 byt. dům LV 716
na parcele St. 176 zastavěná plocha a nádvoří – 146 m²

C: Omezení vlastnického práva:

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Loučovice z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **716** vyhotovený dne 10.01.2018 pro k.ú. Loučovice:
- prohlášení vlastníka poskytnuté Katastrálním úřadem v Českém Krumlově ze dne 5.6.1998, právní účinky vkladu ze dne 16.7.1998.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 25. 5. 2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Jozef Bako nebyl přítomen, protože si nepřevzal zásilku s informacemi o místním šetření. Byly přístupné společné části domu.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **Byt č. 144/4** v bytovém domě Loučovice č.p. 144 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích p.č. St. 176

Nemovitost se nachází v obci Loučovice v katastrálním území Loučovice, č.p. 144. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci parc. č. 281/95 a parc. č. 281/103 ve vlastnictví obce Loučovice. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími bytovými domy. Obec se nachází nedaleko nádrže Lipno nad Vltavou na řece Vltavě.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 633
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Základní nabídka
Školy:	ZŠ, MŠ
Poštovní úřad:	Ano
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od centra města
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je svažitý, vlastní pozemek svažitý
Převládající zástavba:	Menší bytové domy, rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci, na obecním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, voda, kanalizace,

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový, montovaný
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště
Možnost dalšího rozšíření:	Ano
Technická hodnota:	Průměrná
Údržba stavby:	Zanedbaná údržba

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě v ulici
Elektrická síť:	zemní kabel 220/380V
Plyn:	Není zaveden (předpoklad)
Dálkové vytápění:	ano
Kabelová televize:	nezavedena (předpoklad)
Telefonní přípojka:	nezavedena (předpoklad)

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Byt se nachází v bytovém domě Loučovice č. p. 144. Jedná se o bytový dům přibližně obdélníkového půdorysu s jedním vchodem. Dům je částečně podsklepený, bez výtahu, se sníženým přízemím a s 2 nadzemními podlažími a sklonitou střechou. V domě jsou celkem 4 byty, sklepy k bytům jsou umístěny v 1.PP

Dispozice domu: Vstup do domu je ze severní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm.

Nosná konstrukce: montovaná, dřevěná kostra oboustranné opláštění

Izolace: chybí

Vnější povrchy: vápenocementové hrubé

Střecha: sklonitá

Schodiště: betonové

Střešní krytina: pálené tašky

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace,

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 1/4.

2.2.2 Popis bytu

Jednotka č. 144/4

- byt 3 + 1 umístěný v 2. NP domu č.p. 144

- celková podlahová plocha s příslušenstvím je **48,52 m²**

Pokoj 13,72 m²

Pokoj 8,84 m²

Pokoj 13,65 m²

Kuchyně 3,86 m²

Předsín 4,07 m²

Koupelna+WC 4,38 m²

Vybavení jednotky: míchací baterie, boiler, vana, WC mísa s nádrží a splachovačem.

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: montovaná, dřevěná kostra oboustranné opláštění

Vnitřní úprava stěn: původní tenkovrstvé omítky

Stropy: s rovnými podhledy

Okna: dřevěná zdvojená

Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Sanitární zařízení: WC splachovací, vana, umývadlo

Podlahy: PVC, cementový potěr

Vytápění: lokální, tuhá paliva

Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: vlastní centrální zdroj pro budovu

Výměry pro ocenění:

Podlahová plocha místností:

48,5 m²

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep a lodžie):

K bytové jednotce náleží i sklep, při místním šetření však nebylo možné zjistit, rozměry sklepa.

Rozměry balkonu dle odhadu znalce jsou cca 3 m².

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

Dům: Dům je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1970, nebyla provedena žádná revitalizace či rekonstrukce. Bytový dům je v původním stavu se značně zanedbanou údržbou.

Byt: Se nachází ve 2. NP, dispozičně jde o 3+1. Byt je pravděpodobně v původním stavu, se značně zanedbanou údržbou. Dvě okna má byt orientované na jih, další dvě okna orientované na sever.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu J (typový). Byt se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - jednotka		Byt č. 8 ve 4.NP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18						
Budova		Domy vícebytové (typové)		typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			Kč/m ²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	m ²	48,52			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K _I	-	1,029			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K _S	-	0,90			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _I	-	2,167			
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací		S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	Montované, dřevěné		S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	rovné		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	plochá střecha		S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900

5	Krytiny střech	plechová	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	pozink. Plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenná	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	Vápenocementová hrubá	S	0,02900	100	0,02900	1,54	0,04466
9	Vnitřní obklady keram.	záchod, koupelna	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	ŽB, teracové stupně	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	hladké, plné	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Dřevěná dvojí	C	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Povrchy podlah	PVC	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	dálkové	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třířázková	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. Zařízení	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, wc kombi, dřez	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, kuch. Linka, digestoř	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	ano	P	0,03700	100	0,03700	0,46	0,01702
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,00000		0,96302
Koeficient vybavení			K_4	-				0,96302
Zákl. cena upravená			$ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki$	ZCU	Kč/m ³			15 499,81
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1975
Stáří			S	roků				43
Způsob výpočtu opotřebení			Odborným odhadem					odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				752 050,78
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				752 050,78
Odpočet na opotřebení			O	Kč				-451 230,47
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				300 820,31
Cena ke dni odhadu			C _N	Kč				300 820,31

2.3 Pozemky stavební

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 300 – 500 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
St. 176	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	146	400,00	58 400,00
Celkem parcely			146		58 400,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Cena současný stav po odpočtu opotřebení (Kč)
Stavby	300 820,31
Pozemky	58 400,00
Spoluvlastnický podíl na pozemky pod budovou	1/4
Cena spoluvlastnického podílu pozemků pod budovou	14 600,00
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	300 820,31
Celkem	315 420,31
Celkem po zaokrouhlení	315 420,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (byty) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce – sreality.cz.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej bytu 3+1 86 m²Kyselov, Vyšší Brod - Dolní Jílovice 380 000 Kč

Prodáváme zděný byt 3+1 o ploše 60 m² se třemi sklepy o ploše 26 m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu v Kyselově u Vyššího Brodu. Má malý balkon, orientovaný na jih. Další okna na východ a na západ umožňují příčné provětrání. Byt je vyklizený a připravený na kompletní rekonstrukci. Využít lze dřevěné parkety. Vytápění je zatím pevnými palivy, předpokládá se výměna za elektrický kotlík. Dva sousední byty na patře jsou již rekonstruované. Kromě tří vlastních sklepů jsou k dispozici společné místnosti kolárna, dílna, sušárna a sklad. Vhodné k bydlení a na rekreaci i jako výhodná investice na pronájem. Lokalita je dobře dopravně dostupná, bezproblémové parkování, autobus je přímo v místě, železniční zastávka 2 km. Výhodou rozvolněné zástavby je klidné okolí a krásné přírodní prostředí obklopené lesy s turistickými značkami a cyklostezkami. Lyžařský areál Kramolín je vzdálený 2 km, vodní nádrž Lipno a turistické centrum Lipno nad Vltavou s veškerými atrakcemi 3 km pěšky nebo na kole, město Vyšší Brod s kompletní občanskou vybaveností 5 km. Častým cílem výletů je CHKO Šumava.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží

Užitná plocha: 95 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná



Prodej bytu 3+1 56 m² Loučovice, okres Český Krumlov 620 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v Loučovicích ve Finském domku se čtyřmi bytovými jednotkami v okrese Český Krumlov asi 6 km od Lipenského jezera a 5 km od města Vyšší Brod, kde je veškerá občanská vybavenost. V Loučovicích je rovněž škola, školka, obchod, místní úřad apod... Jezdí zde vlak a příměstský autobus. U domku je dvorek, který je možno užívat. Byt je třeba zrekonstruovat (nové odpady, elektřina, okna, apod...). PENB třídy G – neboť dosud nebyl dodán. Pod tímto bytem se prodává další bytová jednotka - možnost odkoupit celou polovinu domku. Kupujícímu pomůžeme s financováním hypotečním úvěrem, nebo úvěrem ze stavebního spoření.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Podlaží: 2. podlaží

Užitná plocha: 56 m²

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná



Prodej bytu 2+1 52 m² Kyselov, Vyšší Brod - Dolní Jílovice 1 250 000 Kč

Prodáváme apartmány 2+1 o ploše 52 m² v apartmánovém domě v Kyselově u Lipna. Čtyřpodlažní objekt je po celkové rekonstrukci, zateplený, s izolačními okny. Na výběr je osm kompletně zařízených apartmánů, jejichž součástí je TV s plochou obrazovkou a plně vybavená kuchyně se sporákem, mikrovlnou troubou a chladničkou. Vlastní koupelna se sprchovým koutem. K dispozici je kolárna, lyžařna, wi-fi. Vhodné na bydlení a rekreaci i na investici a pronájem. PENB se zpracovává, zatím je nutné inzerovat energetickou náročnost G. Lokalita je dobře dopravně dostupná, bezproblémové parkování, autobus je přímo v místě, železniční zastávka 2 km. Výhodou rozvolněné zástavby je klidné okolí a krásné přírodní prostředí obklopené lesy s turistickými značkami a cyklostezkami. Lyžařský areál Kramolín je vzdálený 2 km, vodní nádrž Lipno a turistické centrum Lipno nad Vltavou s veškerými atrakcemi 3 km pěšky nebo na kole, město Vyšší Brod s kompletní občanskou vybaveností 5 km. Častým cílem výletů je CHKO Šumava.

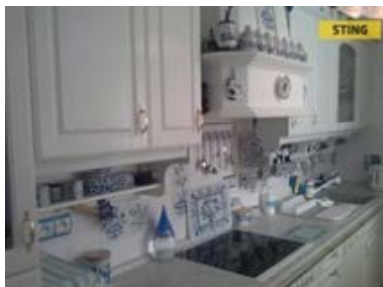
Stavba: Cihlová
 Stav objektu: Po rekonstrukci
 Vlastnictví: Osobní
 Podlaží: 2. podlaží z celkem 4 včetně
 Užitná plocha: 52 m²
 Plocha podlahová: 52 m²



Prodej bytu 2+1 55 m² Loučovice, okres Český Krumlov 1 590 000 Kč

Exklusivně nabízíme k prodeji pěkný slunný byt 2+1 v Loučovicích, nedaleko Lipenské přehrady. Byt prošel v roce 2010 velmi vkusnou, stylovou rekonstrukcí. Byt je rozdělen na ložnici, chodbu, koupelnu s vanou i sprchovým koutem, kuchyni, která je otevřená do obývacího pokoje. Byt je vhodný jak k trvalému bydlení, tak rekreačnímu, nebo komerčnímu využití. Do konce dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

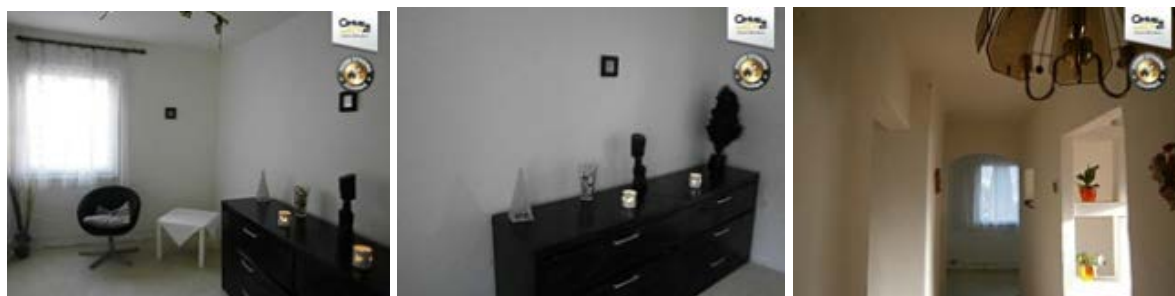
Stavba: Cihlová
 Stav objektu: Velmi dobrý
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Podlaží: 2. podlaží z celkem 3
 Plocha podlahová: 55 m²
 Lodžie: Ne



Prodej bytu 3+1 51 m² Loučovice, okres Český Krumlov 690 000 Kč

Exklusivně si Vám dovoluji nabídnout byt 3+1 51 m², se sklepem, určený k rekonstrukci. Obec Loučovice se nachází 3 km od Lipna nad Vltavou, na hlavním tahu k hraničnímu přechodu Studánky. Lokalita výborná nejen pro houbaře, je zde vodácké stanoviště, cyklostezky. V obci Loučovice je veškerá občanská vybavenost Energetický štítek nepředložen, proto uvádím G. Více informací u makléře

Stavba: Smíšená
 Stav objektu: před rekonstrukcí
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Podlaží: 1. podlaží z celkem 2
 Plocha podlahová: 51 m²



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost (m2)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Loučovice	48,52	2.NP	Byt v 2.NP 3+1, pravděpodobně neudržovaný, v původním stavu, dům též v původním stavu.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Vyšší Brod	60,00	2.NP	Byt k rekonstrukci, ve zděném domě se sklepem a balkonem, dobrá lokalita
2	Loučovice	56,00	2.NP	Byt a dům v původním stavu, nutný k rekonstrukci, identický dům, identická lokalita
3	Vyšší Brod	52,00	2.NP	Byt po celkové rekonstrukci v plně rekonstruovaném domě, dobrá lokalita
4	Loučovice	55,00	2.NP	2+1 v Loučovicích, nedaleko Lipenské přehrady. Byt prošel v roce 2010 velmi vkusnou, stylovou rekonstrukcí. Byt je rozdělen na ložnici, chodbu, koupelnu s vanou i sprchovým koutem, kuchyni, která je otevřená do obývacího pokoje
5	Loučovice	51,00	1.NP	byt 3+1 51 m2, se sklepem, určený k rekonstrukci.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo-ha	K2 velikost	K3 balkón, sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I K1×...×K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	380 000	0,90	342 000	1,05	1,24	1,05	1,00	1,05	1,15	1,65	207 273
2	620 000	0,90	558 000	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	1,15	1,39	401 439
3	1 250 000	0,90	1 125 000	1,05	1,07	1,00	1,40	1,17	1,15	2,12	530 660
4	1 590 000	0,90	1 431 000	1,00	1,13	1,05	1,30	1,15	1,15	2,04	701 471
4	690 000	0,90	621 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,15	1,21	513 223
Celkem průměr										Kč	470 813
Celkem - zaokrouhleno										Kč	471 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1134 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota-cena časová	315 420,00,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	471 000,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhlena	470 000,00,- Kč

Obvyklá cena - slovy: čtyřistapadesáttisíckorunčeských

V Brně dne 13. června 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 242-050/2018.

V Brně dne 13. června 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1134

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2018 14:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 485/11 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0312 Český Krumlov

Obec: 545601 Loučovice

Kat.území: 687138 Loučovice

List vlastnictví: 1134

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bako Josef a Baková Mária, č.p. 144, 38276 Loučovice		

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 144/4	byt		byt.s.	1/4

Vymezeno v:

Budova Loučovice, č.p. 144, byt.dům, LV 716

na parcele St. 176, LV 716

Parcela St. 176 zastavěná plocha a nádvoří 146m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

E-34/2018-302

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2017. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-6058/2017-302

Pro: Bako Josef a Baková Mária, č.p. 144, 38276 Loučovice

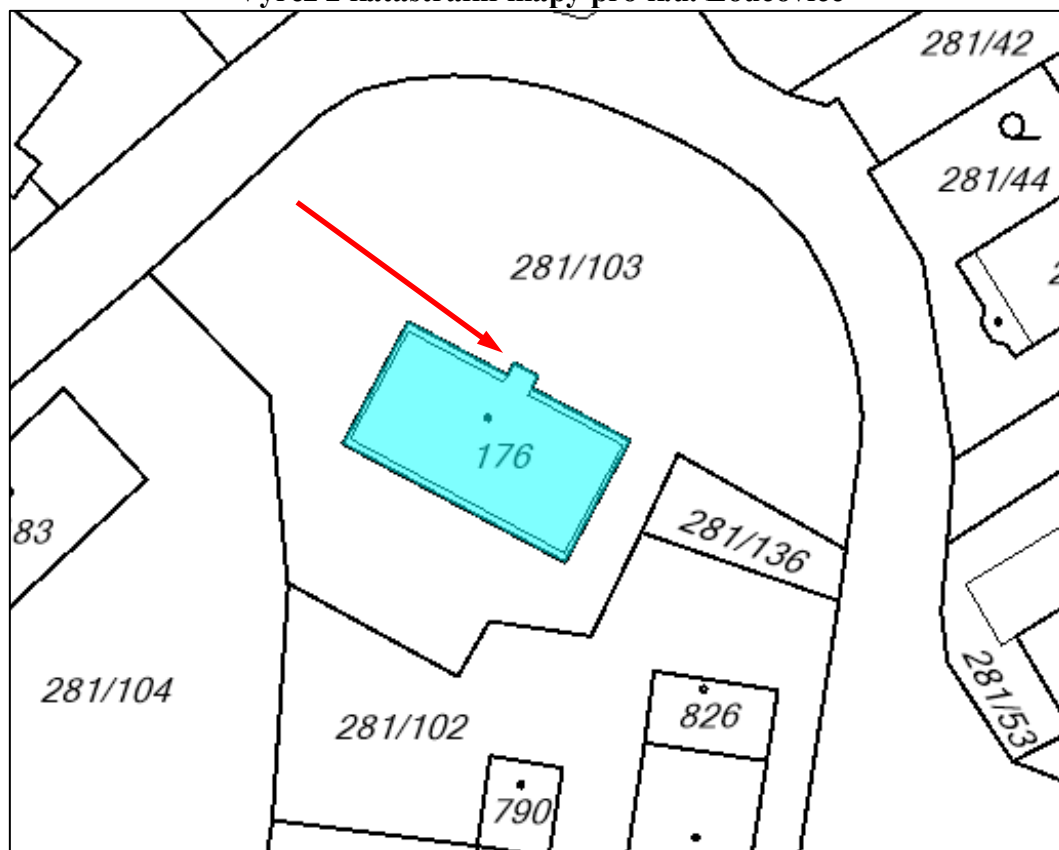
RČ/IČO: 550404/7043

586217/0116

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.

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Loučovice



Mapa oblasti

