Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 192 / 2018

Typ nemovitosti	Nebytový prostor ve vlastnictví bez garáže, garážového stání v současném stavu
Účel ocenění	úvěrové jednání

Předmět ocenění

Nebytový prostor č. 2541/15, LV č. 7448, s podílem na společných částech domu a pozemku 3490/65161, budova zapsána na LV č. 6255, budova není sjednocena s parcelou v KN
na pozemcích:
pozemek parc.č. St. 6380, LV č. 6255, podíl 3490/65161

Adresa

Kraj	Jihočeský kraj	Město	Písek	Počet obyvatel	29838
Kat. území	Písek	Ulice	Harantova	č.p.	2541
Část obce dle LV	Budějovické Předměstí				

Objednatel odhadu

Insolvenční správce Mgr. Emil Fischer Mgr. Emil Fischer Podolská č.p. 90 č.o. 5 147 00 Praha ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	
	E-mail	
	IČ	71391509

Vlastnictví

Nebytový prostor	PROTON, společnost s ručením omezeným - Protivín, Švermova 899, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 00512079	

Zpracováno pro	insolvenčního správce

Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	Dne	10.7.2018
Licence číslo **0845**	Ing. Miroslav Lukeš Dobrkovická 247 381 01 Český Krumlov email: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz tel: 733 698 996	Ke dni	3.7.2018
		Prohlídka dne	3.7.2018

Počet stran textu	6	Počet stran příloh	8

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	32.71	m^2	30 600	$Kč/m^2$	1 000 900	Kč

Obvyklá cena - současný stav	**1 000 000**	**Kč**
	Jeden milion	**Kč**

Komentář k ceně

Při stanovení ceny obvyklé byla zohledněna poloha nemovitosti, IS, orientace vůči světovým stranám, umístění, pracovní příležitosti, dostupnost a obslužnost. Informace o situaci na trhu jsou z internetu, nabídek RK, z vlastní databáze a z uskutečněných prodejů. Cena obvyklá byla stanovena na základě výsledků porovnávací metody, která nejlépe vystihuje okolnosti na trhu s oceňovanými nemovitostmi a je v tomto případě nejlepším ukazatelem pro stanovení ceny obvyklé.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
+ lokalita v těsné blízkosti centra - bez koupelny

Vyhodnocení rizik	REET	ANO

ANO	Zástavní právo zapsané na LV

Zástavní právo smluvní

ANO	Reálná břemena / věcná břemena

Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - PROTON, společnost s ručením omezeným
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - PROTON, společnost s ručením omezeným
Zahájení exekuce - PROTON, společnost s ručením omezeným

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu					
Typ	Prohlášení vlastníka budovy....	Kupní cena	0	Datum	19.12.2005
Vyhodnocení					
Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2006.Tento nabývací titul nemůže sloužit jako orientační bod pro určení obvyklé ceny nemovitosti.					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu					
Typ	Smlouva o převodu bytu a nebytového...	Kupní cena	0	Datum	7.2. 2001
Vyhodnocení					
Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 280/2001 - právní účinky vkladu vznikly dnem 7.2.2001. Nabývací titul nebyl předložen.					
Komentář k vadám					

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6255, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 9.7.2018. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7448, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek 19.4.2018. Snímek kat. mapy pro k.ú. Písek, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 9.7.2018. Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce - nahlížení do KN 9.7.2018. Místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovitosti, vyhotovil odhadce 3.7.2018. Datum předání kompletních podkladů 8.10.2015

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7448, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek 19.4.2018. Snímek kat. mapy pro k.ú. Písek, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 9.7.2018. Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce - nahlížení do KN 9.7.2018. Místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovitosti, vyhotovil odhadce 3.7.2018.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Město Písek patří do dřívějšího okresu Písek a náleží pod Jihočeský kraj. Písek je také obcí s rozšířenou působností. Úředně žije v katastru tohoto středně velkého města zhruba 29900 obyvatel.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Nebytová jednotka se nachází ve zděném bytovém domě, který je postaven v širším centru části obce s názvem Budějovické předměstí cca. 700 metrů od náměstí města Písek. Tato část obce se vyznačuje především výstavbou bytových domů a rodinných domů se zázemím zeleně a parku.
Dopravní obslužnost - cca 150 metrů od BJ se nalézá zastávka MHD. Automobilová doprava je ve městě Písek zcela bez problémů.
Občanská vybavenost je ve městě Písek kompletní.
Pracovní příležitosti - jedny z největších v regionu a dále možnost dojíždění do Českých Budějovic (cca 54 km).

Informace o nemovitosti

Nebytová jednotka (dílna nebo provozovna) se nachází v 1.NP zděného bytového domu v širším centru města Písek z roku 2001. V bytovém domě je celkem 14 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. Dispozičně je jednotka řešena jako 1 + kk (místnost, kuchyňka, sklad a WC). Jednotka je vytápěna ÚT s plynovým kotlem + TUV.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc.č. 1595/30 ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Jednotka se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží jednotky	1
		Výtah	Ne	Orientace oken	severozápad
zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)					

Nebytová jednotka je v současném stavu běžně uživatelná	Ano

Technický stav

Technický stav domu	výborný - velmi dobrý	Stáří stavby [roky]	17
Technický stav jednotky	výborný - velmi dobrý	Opotřebení odhadem %	17

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z armovaného betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 40 cm
vodorovné konstrukce, stropy	keramické	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	betonová tašková	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková	úpravy vnějších povrchů	tenkovrstvá omítka
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů keramickým obkladem
dveře a vrata	vchodové plastové	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	ker. dlažba	vytápění	ústřední / etážové plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT,EPS a pod.)	rozvody antén

Počet koupelen	0	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
		kuchyňská linka	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano

Počet samostatných WC	1

Mimořádná výbava	
EZS (el. zabezpečovací systém)	

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP jednotky - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
místnost	20.49 m^2	1.0	20.49 m^2
kuchyňka	5.65 m^2	1.0	5.65 m^2
sklad	4.93 m^2	1.0	4.93 m^2
WC	1.64 m^2	1.0	1.64 m^2
Součet ploch za podlaží	**32.71** m^2		**32.71** m^2

Srovnávací metoda					
1. srovnatelná nemovitost					
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 29.5.2018				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Jednotka se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží jednotky	1
		Výtah	Ne	Podlahová plocha	36.5 m^2

Cena za nemovitost	1 190 000	Kč	32 600	Kč/m^2
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	**1 071 000**	Kč	**29 300**	Kč/m^2

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Byt 1+kk v Jeronýmově ulici v Písku - Budějovické Předměstí. Jedná se o byt ve 1. zvýšeném patře cihlového domu o užitné ploše 34 m2. Dispozice - vstupní chodba 7,2 m2, koupelna s vanou 2,6 m2, vstup na lodžii (2 m2), samostatné WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem 21,9 m2. Vytápění akumulačními kamny, ohřev vody elektrický bojler, sklep (3m2) a společné prostory v přízemí domu.

2. srovnatelná nemovitost					
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 8.7.2018				
Konstrukční provedení	Stavba montovaná				
Jednotka se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží jednotky	1
		Výtah	Ne	Podlahová plocha	37.0 m^2

Cena za nemovitost	1 090 000	Kč	29 500	Kč/m^2
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	**981 000**	Kč	**26 500**	Kč/m^2

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Byt o dispozici 1+1 a výměře podlahové plochy 36,77 m2, který se nachází ve 2. patře panelového bytového domu bez výtahu v ulici Za Pazdernou v Písku. Příslušenstvím bytu je sklep v suterénu domu. Byt je světlý, orientovaný na sever. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně elektrického trouby, sklokeramické desky a digestoře. V pokoji je plovoucí podlaha, v kuchyni, koupelně a chodbě je dlažba.

3. srovnatelná nemovitost					
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 29.6.2018				
Konstrukční provedení	Stavba montovaná				
Jednotka se nachází v	7.NP	Počet NP domu celkem	9	Počet podlaží jednotky	1
		Výtah	Ano	Podlahová plocha	30.0 m^2

Cena za nemovitost	1 190 000	Kč	39 700	Kč/m^2
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	**1 071 000**	Kč	**35 700**	Kč/m^2

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Byt 1+1, 30m2 v OV s výtahem po kompletní rekonstrukci v 7.podlaží panelového domu ul.Dr.M. Horákové v Písku - Budějovické Předměstí. Nová plastová okna, žaluzie, zděné jádro, el.sporák, dlažba, PVC, internet, kabelová TV. Dům byl v r. 2009 revitalizován a zateplen. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě blízko centra města. V dostupnosti nemocnice, škola, školka, nákupní centrum, MHD.

Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukovaných cen	26 500 - 35 700	Kč/m^2	981 000 - 1 071 000	Kč
Stanovená cena za 1m^2 v oceňované nemovitosti			**30 600**	**Kč/m^2**

Obvyklou cenu nebytové jednotky (dílna nebo provozovna) č. 2541/15 , byt. domu č.p. 2541 v ulici Harantova, obec Písek zapsané na LV č. 7448 k.ú. Písek včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 3490/65161 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových a nebytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek , konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 30.600 Kč/m2 užitné plochy. **Tj. 1.000 mil. Kč.**

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu	
Nemovitost je	užívána vlastníkem

Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	
Licence číslo **0845**	Ing. Miroslav Lukeš Dobrkovická 247 381 01 Český Krumlov	podpis

Znalecká doložka:	Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 192/2018 ve znaleckém deníku. Znalečné a náhradu nákladů ústav účtuje dle účetního dokladu: f.č. 2018084. Ve smyslu § 127a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek připravoval: Ing. Miroslav Lukeš, Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš. V Českém Krumlově dne 10.7.2018

Pohled na bytový dům (NBJ)

Pohled na bytový dům (NBJ)

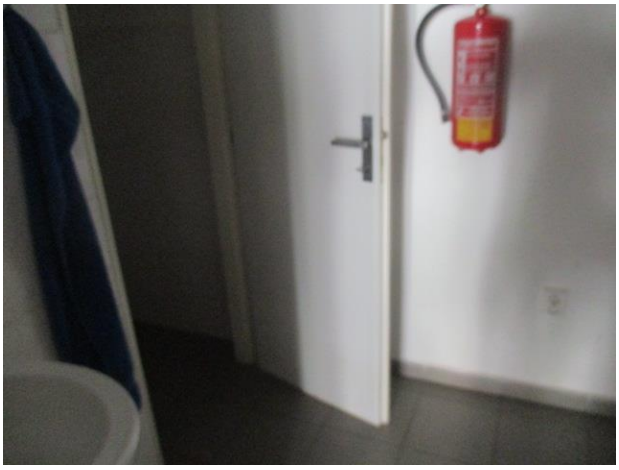
Vstup do BD

Vstup do BJ

Místnost

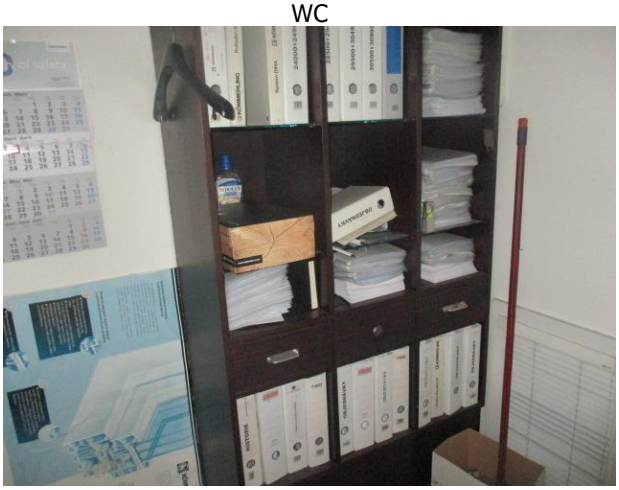
Kuchyňka

Plynový kotel

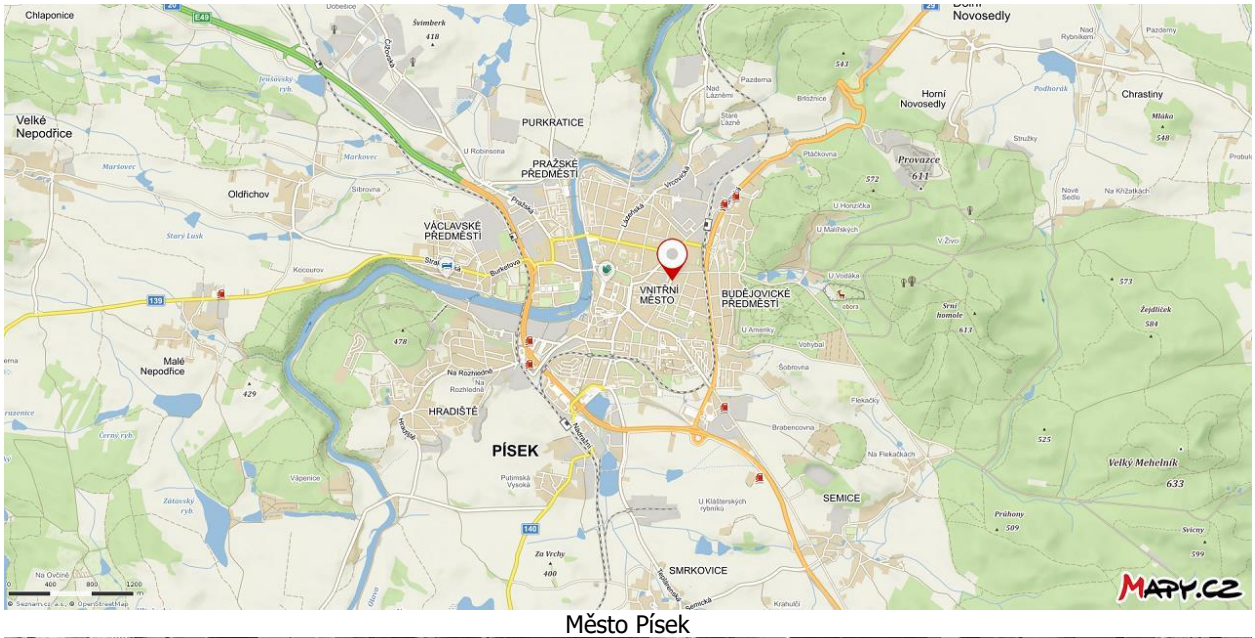


WC

WC



Sklad



Město Písek

Harantova č.p. 2541/54 - umístění nemovitosti v obci

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.04.2018 10:15:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 1372 pro Emil Fischer, MBA, Mgr.

Okres: **CZ0314 Písek** Obec: **549240 Písek**

Kat.území: **720755 Písek** List vlastnictví: **7448**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	**00512079**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
2541/15	**dílna nebo provozovna**		**byt.z.**	**3490/65161**

Vymezeno v:

Budova **Budějovické Předměstí, č.p. 2541, byt.dům, LV 6255**

na parcele **St. 6380, LV 6255**

Parcela **St. 6380** **zastavěná plocha a nádvoří** **215m2**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**
pouze k parcele KN st. 6380 v rozsahu dle geometrického plánu č. 2795-33/2000 ze 7.2.2000
Parcela: St. 1922 **Jednotka: 2541/15** **V-2245/2002-305**
Listina **Smlouva RV 384/1992.**
POLVZ:332/2000 **Z-100332/2000-305**
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
pro pohledávky současné a budoucí ve výši 3 000 000,- CZK s příslušenstvím na dobu do jejich úplného splacení
Sparkasse Mühlviertel - West banka a.s. pobočka České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 60826908 **Jednotka: 2541/15** **V-2245/2002-305**
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 19/ 02/730 ze dne 19.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2002.**
V-2245/2002-305
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
- k zajištění pohledávky ve výši 3 460 000,-CZK a příslušenství
Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222 **Jednotka: 2541/15** **V-2809/2012-305**
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.08.2012. Právní účinky**

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

vkladu práva ke dni 22.08.2012.

V-2809/2012-305

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
  PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín, RČ/IČO: 00512079
  Z-50/2018-407

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-5157/2017 -7 ze dne 03.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.01.2018. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-sever**

Z-50/2018-407

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 2541/15 **Z-101/2018-305**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever 121EX-5157/2017 -20 ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2018. Zápis proveden dne 17.01.2018; uloženo na prac. Písek**

Z-101/2018-305

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  insolvenční správce: Mgr. Emil Fischer, IČO 71391509, se sídlem Podolská 90/5, 147 00 Praha 4
  PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín, RČ/IČO: 00512079
  Z-642/2018-305

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB44INS-1372/2018 -A10 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 13.03.2018; uloženo na prac. Písek**

Z-642/2018-305

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 280/2001 -právní účinky vkladu vznikly dnem 7.2.2001.**
  POLVZ:196/2001 **Z-100196/2001-305**
  Pro: **PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín** *RČ/IČO:* **00512079**
- **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2006.**
  V-117/2006-305

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.04.2018 10:15:02*

Okres: **CZ0314 Písek** Obec: **549240 Písek**

Kat.území: **720755 Písek** List vlastnictví: **7448**

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

Listina

Pro: **PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín** *RČ/IČO:* **00512079**

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 Písek, kód: 305.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 19.04.2018 10:23:28*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

2572
980
2573
594/17
1595/17
1015
981
2570
1016
982
1595/20
2571
1280
983
95/21
1595/8
1281
1006
1282
1595/31
1595/30
1595/9
1595/2
6380
6486
6487
6488
6489
6490
4657
1595/10
2064
4653
1707
1595/29
1706
1595/3
1922
1659
1595/28
1601/8
1346
1595/27
1601/1
1595/25
1:500
0
5
10
15
20
25 m

1280
983
1
1006
595/31
1595/30
1595/2
6380
6486
6487
6488
6489
1595/10
2064
1707
1595/29
1595/3
1706
1:250
0
2
10 m