

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 712-1/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Spoluvlastnický podíl id. 1/2 - garáž bez č.p./č.e. na parcele č. 352/4 v k.ú. České Budějovice 6 v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Jeronymova bez č.p./bez č.o., České Budějovice , 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 6, část města České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	parcele č. 352/4 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Jan Klimeš Ing., J. Š. Baara č.p. 1632, 370 01 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Dagmar Sládková, Světlík č.p. 40 , 382 16 Světlík , spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jan Klimeš Ing., J. Š. Baara č.p. 1632, 370 01 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Dagmar Sládková, Světlík č.p. 40 , 382 16 Světlík , spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

	AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.
Adresa:	Široká 36/5, 11000 Praha 1
Telefon:	IČ:28490738
e-mail:	DIČ: CZ28490738

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735038308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	370 000 Kč
OBVYKLÁ CENA id 1/2	185 000 Kč

Datum místního šetření: 19.12.2019 Datum zpracování : 6.1.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 5 stran

V Pardubicích dne 6.1.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Spoluvlastnický podíl id. 1/2 - garáž bez č.p./č.e. na parcele č. 352/4 v k.ú. České Budějovice 6 v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Jeronýmova bez č.p./bez č.o., České Budějovice , 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 6, část města České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	parcely č. 352/4 - zastavěná plocha a nádvoří

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 19.12.2019 v 16:00 hod. za účasti zástupce znaleckého ústavu a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí pana Klimeše. Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření stavby a fotodokumentace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

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

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

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)	
Nemovitost:	Spoluvlastnický podíl id. 1/2 - garáž bez č.p./č.e. na parcele č. 352/4 v k.ú. České Budějovice 6 v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Jerónymova bez č.p./bez č.o., České Budějovice , 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice 6, část města České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice
Pozemky:	parcels č. 352/4 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Jan Klimeš Ing., J. Š. Baara č.p. 1632, 370 01 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Dagmar Sládková, Světlík č.p. 40 , 382 16 Světlík , spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jan Klimeš Ing., J. Š. Baara č.p. 1632, 370 01 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Dagmar Sládková, Světlík č.p. 40 , 382 16 Světlík , spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město České Budějovice je sídlem a metropolí Jihočeského kraje ležícím na hlavní komunikaci E 55 vedoucí z Prahy na čs. hranice s Rakouskem a na soutoku řek Vltavy a Malše. Část města České Budějovice 6 leží východně od historického centra města a tvoří novější, spíše obchodní, část města. Převládá zde bytová zástavba v kombinaci s objekty občanské vybavenosti (obchody, služby, školství, administrativa). Ve městě je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Garáž bez č.p./č.e. na parcele č. 352/4 - zastavěná plocha a nádvoří je vnitřní řadová, nepodsklepená, jednopodlažní zděné konstrukce s plochou střechou. Příjezd ke garáži je umožněn z Jerónymovy ulice přes průjezd domu č.p. 210 stojícím na parcele č. 352/1 / viz foto / a je pro vlastníky garáže zajištěn příslušným věčným břemenem. Garáž byla vystavěna pravděpodobně v 80. letech minulého století a je ke dni ocenění prakticky v původním stavu. technický stav je průměrný, běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Je napojena na veřejný rozvod EI, Ke dni ocenění byla dle sdělení spoluvlastníka ing. Klimeše, ukončena nájemní smlouva. Objekt je užíván ke skladování. S vlastnictvím garáže je, dle sdělení spoluvlastníka ing. Klimeše, spojena pravidelná měsíční úhrada poplatku spojená s existencí věčného břemene. Aktuální výše poplatku je od roku 2020 ve výši 250,- Kč/měsíc/garáž.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1985	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	průměrný	
Energetický průkaz stavby:	Nezjištěno	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

NEMOVITOST				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
1x stání	18,23	22	61	22

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	nevyskytuje se				
Popis: nevyskytuje se					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti leží v centru města České Budějovice v Jeronýmově ul. nedaleko Lannovy tř. vedoucí směrem od náměstí Přemysla Otakara II. k hl. vlakovému nádraží v lokalitě zastavěné původní obytnou a komerční blokovou zástavbou. Oceňovaná garáž stojí ve dvorní části objektu bytového domu č.p. 210.				
Počet obyvatel	93500				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input checked="" type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
351	Stat. město České Budějovice	ostatní plocha - ostatní komunikace
352/1	podílové spoluvlastnictví vícero fyzických osob	zajištěno věcným břemenem ve prospěch vlastníků oceňované garáže

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Dle údajů ČAP leží oceňovaná garáž v záplavové zóně 2 - mírné riziko.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Ano	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Omezení vlastnického práva zapsané na LV č. 2020 pro k.ú. České Budějovice 6 :

- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo soudcovské
- nařízení exekuce

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Předkupní právo	
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)	
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.	
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
Ne	Ostatní právní omezení	
Ne	Zajišťovací převod práva	
Ne	Právo stavby	
Ne	Nezbytná cesta	
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo	
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN	
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek	

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika	
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady	
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané	
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné	
Ne	Stavby kapacitně předimenzované	
Ne	Výhrada vlastnického práva	

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2020			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice	Katastrální území:	České Budějovice 6
Ulice:	Jeronýmova	č.o.:	bez čo
Vlastníci			Podíl
Jan Klimeš Ing. - J. Š. Baara č.p. 1632 , 370 01 České Budějovice Dagmar Sládková - Světlík č.p. 40 , 382 16 Světlík			1/1
Stavba		je součástí	
garáž	zděná	č.p.: bez čp	p. č. 352/4
Pozemky			
352/4	zastavěná plocha a nádvoří	22 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	22,20	18,23
Celkem	22	18

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	garáž	18,23 m ²	1,00	18,23 m ²
	1.NP - celkem	18,23 m²		18,23 m²
	Celkem	18 m²		18 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP a zastřešení	22,20	2,75	61,05
Obestavěný prostor celkem			61,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné
Stropy	nevyskytují se
Střecha	železobetonové žebírkové panely
Krytina	asfaltové natavované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	břizolitové
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	nevyskytují se
Schody	nevyskytují se
Dveře	nevyskytují se
Okna	nevyskytují se
Podlahy obytných místností	nevyskytují se
Podlahy ostatních místností	cementový potěr
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	nevyskytuje se
Zdroj teplé vody	nevyskytuje se
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	nevyskytuje se
Vybavení kuchyně	nevyskytuje se

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Vnitřní vybavení	nevyskytuje se
Záchod	nevyskytuje se
Ostatní	nevyskytuje se

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	22
Obestavěný prostor	[m] ³	61,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	213 500
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	45
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	138 775

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek leží v k.ú. České Budějovice 6, je rovinatý a leží v centru obce, zpevněný příjezd po místní komunikaci a přes pozemek jiného vlastníka, zajištěný věcným břemenem. Možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie, vody, kanalizace i zemního plynu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek byl oceněn v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemku byla odhadnuta porovnáním ve výši 7500,- Kč/m². Žádaná lokalita, omezená nabídka obdobných pozemků.

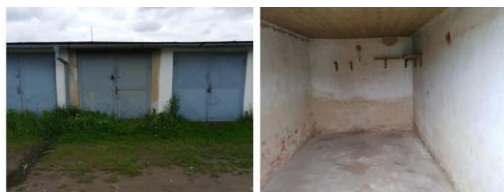
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	352/4	22	7 500	1/1	165 000
Celková výměra pozemků:		22,00	Hodnota pozemků celkem:		165 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-----------------------	---------------

Garáž v Českých \\Budějovicích	15,00	16,00	1 stání	230 000	15 333	1,23	18 859
-----------------------------------	-------	-------	---------	---------	--------	------	--------

Vnitřní řadová garáž pro 1 automobil v Nádražní ul. u křižovatky s Jírovcovou ulicí v Českých Budějovicích. V garáži je zavedena elektrina, průměrný technický stav.



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Hodnocení:

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Garáž v Českých Budějovicích	16,00	19,00	1 stání	300 000	18 750	1,03	19 312
<p>Řadová vnitřní garáž v osobním vlastnictví v Českých Budějovicích v ul. J. Plachty. Garáž má novou podlahu, omítky a opravenou střechu. Zastavěná plocha 19 m2.</p>							



Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Garáž v Českých Budějovicích	16,00	18,00	1 stání	320 000	20 000	1,19	23 800
<p>Družstevní vnitřní řadová garáž s možností převodu do osobního vlastnictví, Jírovcova ul., České Budějovice. Garáž je napojena na elektřinu, zateplená železná vrata, příjezd po asfaltové silnici, plocha 16 m2,</p>							



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	18 859 Kč/m ²	Minimální cena:	339 500 Kč
Průměrná jednotková cena	20 657 Kč/m ²	Průměrná cena	371 833 Kč
Maximální jednotková cena	23 800 Kč/m ²	Maximální cena	428 400 Kč
Stanovená jednotková cena	20 657 Kč/m²	Porovnávací hodnota	371 826 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu garáže bez č.p./č.e. s pozemkem parcela č. 352/4 v k.ú. České Budějovice 6 byla odhadnuta ve výši 370 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva. Hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 je odhadnuta poměrově.

Silné stránky nemovitosti

- + centrum města
- + velikost garáže

Slabé stránky nemovitosti

- měsíční poplatek spojený s právem věcného břemene

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	303 775 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Porovnávací hodnota	371 826 Kč
Obvyklá cena	370 000 Kč
Obvyklá cena id 1/2	185 000 Kč

Slovy : stoosmdesátpěttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 6.1.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 712-1/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

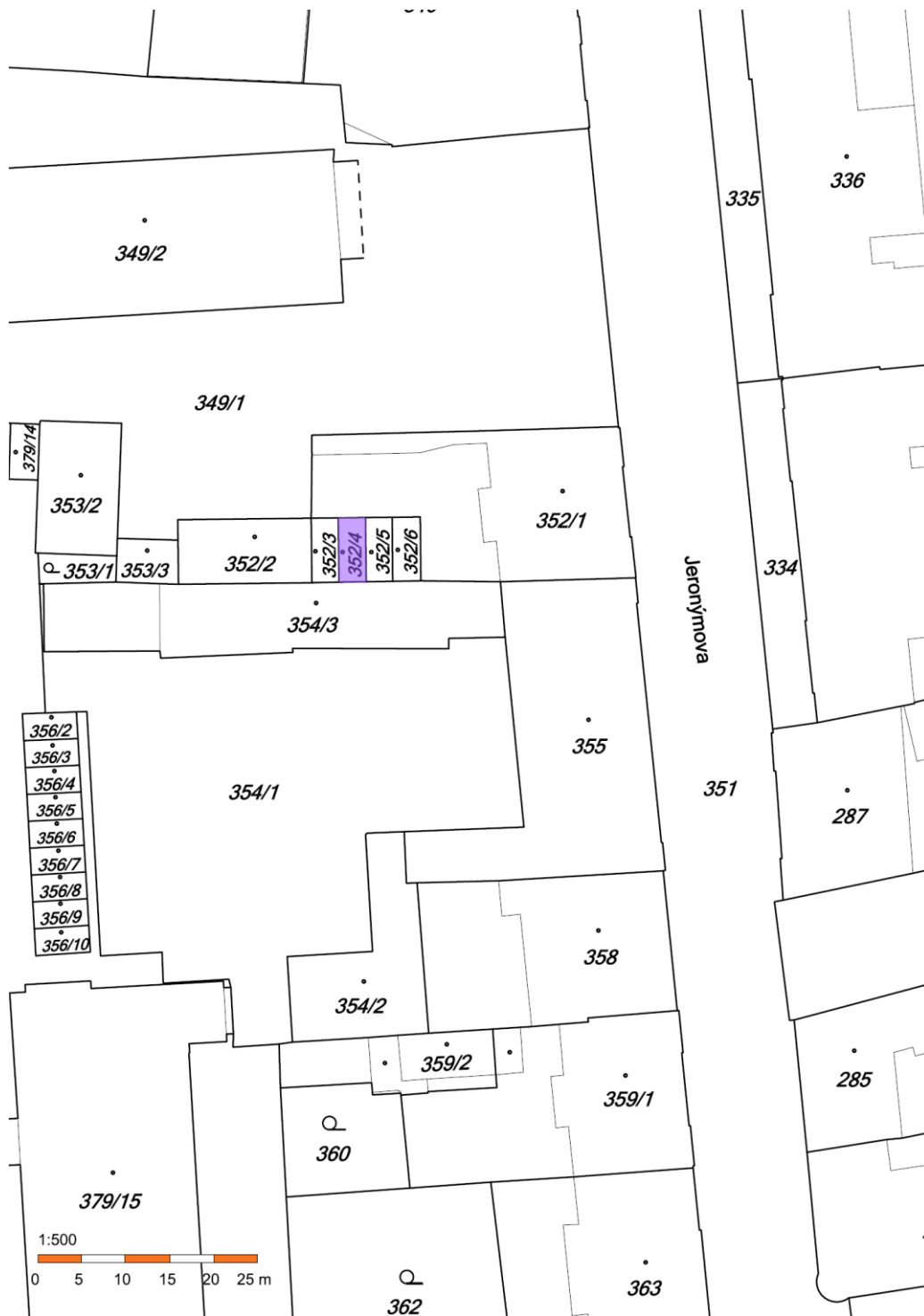
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
snímek katastrální mapy	1
mapa mapa oblasti	1
mapa obce	1
fotodokumentace	1
LV 2020 pro k.ú. České Budějovice 6 str.1	1

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



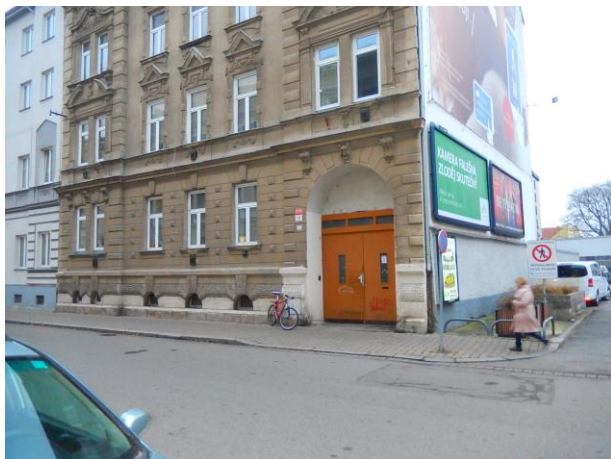
MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 25790 / 2019 pro AS
ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 2020

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Klimesh Jan Ing., J. Š. Baara 1632/21, České Budějovice		1/2
3, 37001 České Budějovice		
Sládková Dagmar, č.p. 40, 38216 Světlík		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

352/4

**22 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 352/4

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 10.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 10.4.2000.

Oprávnění pro

Parcela: 352/4

Povinnost k

**Jednotka: 210/1, Jednotka: 210/2, Jednotka: 210/3, Jednotka: 210/4, Jednotka:
210/5, Jednotka: 210/6**

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1711/2000.

POLVZ:246/2000

Z-3200246/2000-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k podílu 1/2 nem.

pohledávka ve výši 1.012,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

SONSTAV s.r.o., Poupětova 869/10, Holešovice, 17000

Praha 7, RČ/IČO: 25333275

Povinnost k

Sládková Dagmar, č.p. 40, 38216 Světlík, RČ/IČO:

536213/122

Parcela: 352/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

**Exekutorský úřad Prachatice čj. 40Ex-12531/2009 -10 ze dne 04.12.2009. Právní
moc ke dni 01.02.2010.**

Z-42051/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 20.700,- Kč s příslušenstvím

- k podílu 1/2 nem.