

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14457-1679/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Záveská a spol. v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jan Vlček Obecní 52, 373 82 Boršov nad Vltavou
Číslo jednací:	KSCB 27 INS 7342 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Puklicova, České Budějovice, okres České Budějovice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	28.07.2021
Zpracováno ke dni:	28.07.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.08.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 stavby bez č.p. nacházející se na pozemku parc.č. 2723 a stanovení spoluvlastnického podílu o velikost 1/6 garáže na pozemku parc.č. 2722/2 v obci České Budějovice, okres České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, částečná stavební dokumentace zasláná panem Vlčkem.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba bez č.p. na pozemku parc.č. 2723 a garáž na pozemku parc.č.2722/2
Adresa předmětu ocenění:	Puklicova, České Budějovice, okres České Budějovice

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Ulice: Puklicova
Katastrální území: České Budějovice 3

2. Prohlídka a zaměření

Venkovní obhlídka nemovitosti byla provedena dne 28.07.2021. Prohlídka vnitřních prostor nebyla umožněna. Dle sdělení pana Vlčka, nemá do objektů přístup. Byla zaslána částečná stavební dokumentace. Informace o vnitřním vybavení nebyly poskytnuty a fotografie nebyly doloženy. Zpracovatel předpokládá standardní vybavení. Nad stavbou občanského vybavení a garáží se nachází další podlaží. Dle sdělení pana Vlčka se jedná o bytovou jednotku zatím nezkolaudovanou, nezapsanou v katastru nemovitostí. Informace o bytové jednotce, popř. o počtu bytových jednotek, dispozici a jejím vybavení nebyly poskytnuty. Jelikož se jedná o stavby zapsaných na různých listech vlastnictví, nelze tedy ani stanovit hodnotu spoluvlastnického podílu. Ve znaleckém posudku tak nebude s touto skutečností uvažováno.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

List vlastnictví 3895

Nedvěd Ludvík, Puklicova 901/71, České Budějovice 3, 37004	podíl 2/3
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	podíl 1/6
Vosáhlová Adriana, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	podíl 1/6

List vlastnictví 11801

Nedvěd Ludvík, Puklicova 901/71, České Budějovice 3, 37004	podíl 1/2
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	podíl 1/4
Vosáhlová Adriana, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	podíl 1/4

Nemovitosti:

Stavba bez č.p. - stavba občanské vybavenosti nacházející se na pozemku parc.č. 2723 a garáž na pozemku parc.č. 2722/2 v obci České Budějovice, okres České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Nad stavbou občanské vybavenosti a garáží se nachází další nadzemní podlaží, dle sdělení spolumajitele pana Vlčka se jedná o bytovou jednotku dosud nezkolaudovanou. Jelikož nebyly zpracovateli poskytnuty dostatečné informace pro její ocenění, nebude s touto skutečností uvažováno.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 2723 o výměře 69 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p., stavba občanské vybavenosti. Stavba je v zástavbě řadových rodinných domů v Puklicové ulici, část stavby je využívána jako kadeřnictví, část stavby tvoří průjezd, který pravděpodobně slouží jako vstup do nemovitosti umístěná ve dvorním traktu. Dle poskytnuté dokumentace je objekt členěn:

Kadeřnictví 10,71 m²

Kancelář 4,94 m²

Předsín 2,48 m²

WC 1,32 m²

Provozovna celkem 19,45 m²

Průjezd: 16,23 m²

Sklad 3,99 m²

Sklad 3,99 m²

Kotelna 1,23 m²

Schodiště: 6,42 m²

Oceňovaný pozemek parc.č. 2722/2 o výměře 44 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. garáž. Garáž má plechová vrata a je určena pro jedno osobní vozidlo. Dle poskytnuté stavební dokumentace je objekt členěn: garáž: 23,72 m², sklad 8,49 m².

Oceňované objekty se nacházejí v zástavbě rodinných domů. Stavba je cihlové konstrukce, stáří je určeno odhadem cca 50 let. Stavba má dvě nadzemní podlaží. Střecha je sedlová, střešní krytina eternitové šablony, klempířské prvky pozinkované. Vnější omítky jsou štukové s obkladem.

Dveře do provozovny kadeřnictví jsou plastové, okno plastové. Další dveře a vrata jsou dřevěné. Ve druhém nadzemním podlaží jsou okna dřevěná zdvojená.

Oceňované nebytové prostory je v dobrém stavu.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z

hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.07.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 3
Počet obyvatel: 94 463

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,378,00 \text{ Kč/m}^2$

1. Stavba obč.vybavenosti-kadeřnictví
2. Garáž
3. Pozemek parc.č. 2723
4. Pozemek parc.č. 2722/2

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,170}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,324}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,147}$$

1. Stavba obč.vybavenosti-kadeřnictví

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba obč.vybavenosti- kadeřnictví

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	69,00 m ²	2,40 m	165,60
Součet	69,00 m²		165,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $165,60 / 69,00 = 2,40$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $69,00 / 1 = 69,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	69,00*5,15	=	355,35 m ³
zastřešení	69,00*4,00/2	=	138,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	355,35 m ³
zastřešení	Z	138,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		493,35 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní	S	100
2. Svislé konstrukce	zděná	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100

15. Vytápění	standardní	S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0157
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9430
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 272,43
Plná cena: 493,35 m ³ * 7 272,43 Kč/m ³	=	3 587 853,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

= 0,500

Stavba obč.vybavenosti- kadeřnictví - zjištěná cena

= **1 793 926,67 Kč**

Stavba obč.vybavenosti- kadeřnictví

= 1 793 926,67 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

Stanovení obvyklé výše nájemného

Stanovení obvyklé výše nájemného bude provedeno s využitím metody přímého porovnání. V České republice prozatím nefunguje jednotná databáze reálného inkasovaného nájmu, nebo jiná cesta, jak by reálné inkasované nájemné bylo možno ověřit z nezávislých zdrojů. Proto zpracovatel v případě stanovení předpokládaného nájemného bude vycházet z nabídek z realitní inzerce pronájmu nebytových prostor v Českých Budějovicích.

Jelikož se některé nabídky vyskytují v realitní inzerci v několika po sobě následujících vydáních, je u těchto nabídek uvažována vždy nejnižší nabízená cena. Tento postup vychází z poznatku, že nenachází-li se nabízená cena ve výši, kterou trh akceptuje (tedy cena obvyklá, tržní), je nabídka pronájmu postupně snižována. Poslední nabídky, která se objeví u inzerované nemovitosti, je považována za nabídku akceptovanou trhem. Tato cena je pak považována za obvyklou cenu, za kterou byl pronájem s největší pravděpodobností realizován.

Metoda přímého porovnání je založena na srovnání předmětného nájmu s obdobnými nájmy, a pomocí korekčních koeficientů je vyjádřeno srovnání oceňovaného a porovnávaného nájmu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících výši nájemného.

Z databáze nemovitostí nabídky nebytových prostor byly zařazeny pouze nebytové prostory obdobné velikosti nacházející se v přízemí, jedna nabídka pronájmu bylo kadeřnictví, další nabídky byly kanceláře. Ve dvou případech se jednalo o frekventovanou ulici Husova. Tato skutečnost je pak zohledněna koeficienty

Nabízená nemovitost	poloha	velikost	inzerované měsíční nájemné (Kč)	poloha-obč.vybavenost, dopravní dostupnost, korekce	Upravená hodnota (Kč)
1	Dr. Bureše, České Budějovice,	20 m ²	3.000	1,0	3.000
2	Husova tř., České Budějovice	22 m ²	3.050	0,95	2.900
3	Husova tř., České Budějovice	25 m ²	5.900	0,95	5.600

Inzerované nájemné je bez záloh na energii.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Průměrné měsíční nájemné je stanoveno aritmetickým průměrem a po zaokrouhlení činí 3.800,-Kč.

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné			3 800,-	45 600,-
Výnosy celkem				45 600,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 45 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 190 006,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 69,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 69,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 190 006,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 500,30 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$45\,600,00 \cdot 40\%$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

$$\begin{array}{r} - \\ \hline 18\,240,- \text{ Kč} \\ = \\ 17\,859,70 \text{ Kč} \end{array}$$

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

$$= 22\,800,- \text{ Kč}$$

45 600,- * 50%

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= **325 714,30 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 1 793 926,67 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 325 714,30 Kč

Rozdíl

R = 1 468 212,37 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R

= 472 535,54 Kč

**Stavba obč.vybavenosti-kadeřnictví - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu**

= **472 535,54 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Stavba obč.vybavenosti-kadeřnictví - zjištěná cena

= **118 133,89 Kč**

2. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Jihočeský kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

50 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

2 018,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:

= 44,00 m²

Název podlaží

Zastavěná plocha

Konstrukční výška

1 NP:

44,00 m²

2,40 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:

44,00*5,15

= 226,60 m³

zastřešení:

44,00*4,00/2

= 88,00 m³

Obestavěný prostor - celkem:

= **314,60 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku

č.

V_i

0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou
střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví

II

typ B

1. Druh stavby: řadová

I

-0,01

2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm

III

0,10

3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V

II

-0,02

4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu

III

0,00

5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu

III

0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,803}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti:	II	0,00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 2\,018,- \text{ Kč/m}^3 * 0,803 = 1\,620,45 \text{ Kč/m}^3 \\ CS_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 314,60 \text{ m}^3 * 1\,620,45 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,832 = 419\,906,77 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{aligned} &= \mathbf{419\,906,77 \text{ Kč}} \\ &= \mathbf{419\,906,77 \text{ Kč}} \\ &* \mathbf{1 / 6} \end{aligned}$$

Garáž - zjištěná cena

$$= \mathbf{69\,984,46 \text{ Kč}}$$

3. Pozemek parc.č. 2723

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,170}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,170 = \mathbf{1,147}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 378,-	1,147		2 727,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2723	69	2 727,57	188 202,33
Stavební pozemek - celkem			69		188 202,33
Pozemek parc.č. 2723 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	188 202,33 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemek parc.č. 2723 - zjištěná cena celkem				=	47 050,58 Kč

4. Pozemek parc.č. 2722/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,170**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,170 = \mathbf{1,147}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 378,-	1,147		2 727,57	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2722/2	44	2 727,57	120 013,08
Stavební pozemek - celkem			44	120 013,08	
Pozemek parc.č. 2722/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického				=	120 013,08 Kč

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Pozemek parc.č. 2722/2 - zjištěná cena celkem**= 20 002,18 Kč**

1. Stavba obč.vybavenosti-kadeřnictví	118 133,90 Kč
2. garáž	69 984,50 Kč
3. Pozemek parc.č. 2723	47 050,60 Kč
4. Pozemek parc.č. 2722/2	20 002,20 Kč

Výsledná cena - celkem:**255 171,20 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****255 170,- Kč**

slovy: Dvěšestpadesátpěťtisícjednostosedmdesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním**Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

II.1. Stavba obč.vybavenosti- kadeřnictví

Nebytový prostor / kancelář v ulici Puklicova, obec České Budějovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Puklicova, České Budějovice, okres České Budějovice	19,45 m ²	Dobrý	Cihlová	provozovna kadeřnictví v rod. domě, pozemek 69 m ²
1	Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice	21 m ²	Dobrý	Cihlová	obchodní prostor v přízemí bytového domu,
2	Novohradská, České Budějovice 6, České Budějovice, okres České Budějovice	21 m ²	Novostavba	Cihlová	kancelářské prostory v přízemí rodinného domu
3	Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice	63 m ²	Dobrý	Cihlová	obchodní prostor v přízemí bytového domu,

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28.571,43 Kč	Nepoužit	28.571,43 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9900	28.860,05 Kč
2	21.904,76 Kč	Nepoužit	21.904,76 Kč	1.00	0.99	1.15	1.00	1.00	1.00	1.1385	19.240,00 Kč
3	23.809,52 Kč	Nepoužit	23.809,52 Kč	1.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	0.8300	28.686,17 Kč
Celkem průměr										25.595,41 Kč	
Minimum										19.240,00 Kč	
Maximum										28.860,05 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5.504,63 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20.090,78 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										31.100,04 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu, pokud je velikost srovnávané nemovitosti větší, je koeficient menší než 1. K3 - Koeficient úpravy na celkový stav, pokud je srovnávaná nemovitost v lepším stavebně technickém stavu, je koeficient větší než 1. K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.1 – srovnávaná nemovitost má větší velikost objektu, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) menší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.2 – srovnávaná nemovitost má větší velikost objektu a je v lepším stavebně technickém stavu z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) větší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.3 – srovnávaná nemovitost má větší velikost objektu, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) menší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

25.595,41 Kč/m²

*

19,45 m²

= 497.831 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

498.000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech.

Ideální spoluvlastnické podíly nejsou na realitním trhu běžně nabízeny, ale bývají zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. Rovněž vykonávání vlastnických práv je omezeno výší spoluvlastnického podílu, z tohoto důvodu je výše spoluvlastnického podílu redukována o 20 %.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

100.000,-Kč

II.2. Garáž

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje řadových garáží ve stejné lokalitě České Budějovice 3.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž v obci České Budějovice, okres České Budějovice

Garáž v ulici Puklicova, obec České Budějovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Puklicova, České Budějovice, okres České Budějovice	23 m ²	Dobrý	Cihlová	
1	České Budějovice 3, České Budějovice, okres České Budějovice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	
2	České Budějovice 3, České Budějovice, okres České Budějovice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	
3	České Budějovice 3, České Budějovice, okres České Budějovice	20 m ²	Dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	320.000 Kč	Nepoužit	320.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	320.000 Kč
2	339.000 Kč	Nepoužit	339.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	339.000 Kč
3	300.000 Kč	Nepoužit	300.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	300.000 Kč
Celkem průměr											319.666,67 Kč
Minimum											300.000,00 Kč
Maximum											339.000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											19.502,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											300.164,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											339.168,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávané nemovitosti vykazují vysokou podobnost, celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) je rovný 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 319.667 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

320.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na výše uvedených nemovitých věcech. Ideální spoluvlastnické podíly nejsou na realitním trhu běžně nabízeny, ale bývají zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. Rovněž vykonávání vlastnických práv je omezeno výší spoluvlastnického podílu, z tohoto důvodu je výše spoluvlastnického podílu redukována o 20 %.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

43.000,-Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

255 170,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Nemovitosti zapsané na LV 11801

100.000,-- Kč

Nemovitosti na LV 3895

43.000,--Kč

Celkem

143.000,-Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitosti zapsané na LV 11801 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

100.000 Kč

Slovy: jednotitisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitosti zapsané na LV 3895 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

43.000 Kč

Slovy: čtyřicettřitisíce korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitosti zapsané na LV 11801 a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitosti zapsané na LV 3895 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

143.000 Kč

Slovy: jednostočtyřicettřitisíce korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.08.2021

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14457-1679/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2021 09:55:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 7342 / 2021 pro Závěská a spol., v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 11801

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nedvěd Ludvík, Puklicova 901/71, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	620311/1299	1/2
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	910420/1315	1/4
Vosáhlová Adriana, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	985418/1623	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2723		69 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2723				

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 21.108,86 Kč s příslušenstvím.
- k podílu 1/4 nem.
Oprávnění pro
innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209
Povinnost k
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou, RČ/IČO: 910420/1315
Parcela: 2723
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099EX-5228/2013 -16 ze dne 24.09.2013.
Z-18286/2013-301
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099EX-5228/2013 -16 doručeno dne 20.1.2014, exekuční příkaz nabyt právní moci dne 11.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2014 14:15:13. Zápis proveden dne 27.02.2014.
Z-1989/2014-301
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Pohledávka ve výši 6.188,- Kč s příslušenstvím.
k podílu 1/4
Oprávnění pro
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433
Povinnost k
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou, RČ/IČO: 910420/1315
Parcela: 2723
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

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 01.07.2021 09:55:03

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 7342 / 2021 pro Závěská a spol., v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3895
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nedvěd Ludvík, Puklicova 901/71, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	620311/1299	2/3
Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	910420/1315	1/6
Vosáhlová Adriana, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou	985418/1623	1/6

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2722/2		44 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2722/2				

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 21.108,86 Kč s příslušenstvím.

- k podílu 1/6 nem.

Oprávnění pro

innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209

Povinnost k

Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou, RČ/IČO: 910420/1315

Parcela: 2722/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099EX-5228/2013 -16 ze dne 24.09.2013.

Z-18286/2013-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099EX-5228/2013 -16 doručeno dne 20.1.2014, exekuční příkaz nabyt právní moci dne 11.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2014 14:15:13. Zápis proveden dne 27.02.2014.

Z-1989/2014-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 6.188,- Kč s příslušenstvím.

k podílu 1/6

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Vlček Jan, Obecní 52, 37382 Boršov nad Vltavou, RČ/IČO: 910420/1315

Parcela: 2722/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

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





Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – provozovna kadeřnictví

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
21,20 m², Větrná, České Budějovice,
okres České Budějovice**

Celková cena: 600.000 Kč

**Adresa: Větrná, České Budějovice, okres
České Budějovice**

Číslo řízení: V10046/2020-301

Kupní smlouva podepsána dne: 24.07.2020

3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice	Počet podlaží	6
Cena	600 000 Kč	Plocha užitná	21
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o velikosti 63 m² vhodný na obchod, provozovnu, sídlo firmy, sklad apod. v ul. Větrná na sídlišti šumava v Českých Budějovicích. Nebytový prostor je situován v přízemí zděného činžovního domu v ulici Větrná. Má výlohy ze dvou stran. Před domem je bezproblémové parkování. Prostor má vlastní sociální zázemí a vlastní elektro - ústřední topení. V současnosti je využíván jako sklad. Nicméně je vhodný na prodejnu, nehluchou provozovnu, sídlo firmy, kancelář apod. Po dohodě je možno v tomtéž domě koupit ještě jeden obchodní prostor o velikosti **21 m²**, který je aktuálně pronajat.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

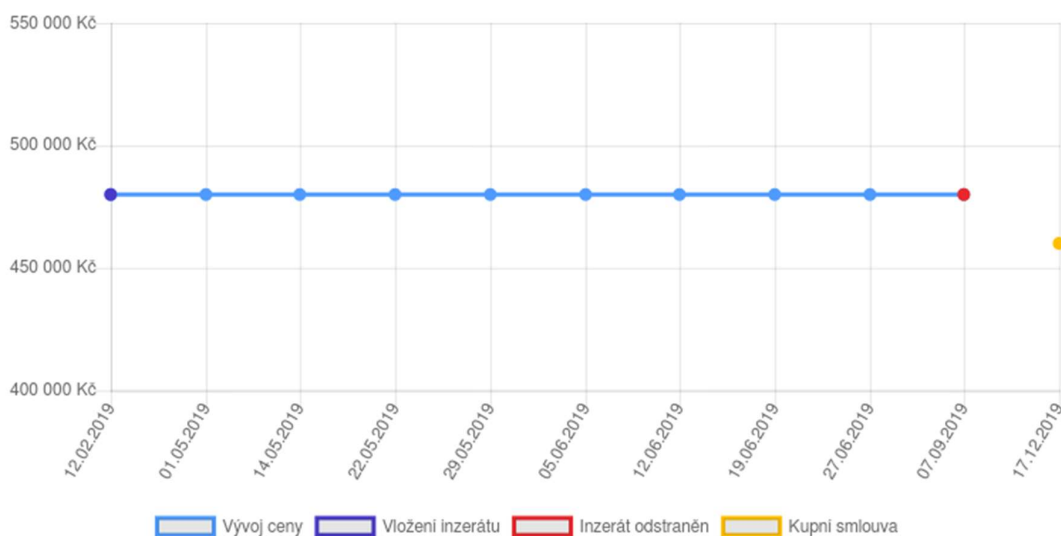


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 21 m², České Budějovice 6, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 460.000 Kč

Adresa: České Budějovice 6, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	České Budějovice 6, České Budějovice, okres České Budějovice	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	460 000 Kč	Plocha užitná	21
Kupní smlouva podepsaná dne	17.12.2019	Stav objektu	Novostavba
Číslo řízení	V382/2020-301		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji kancelářské prostory o ploše 20,95 m², které se nachází v přízemí novostavby zděného domu v ulici Novohradská, České Budějovice, s přímým vstupem z ulice a s možností umístění reklamy na fasádě domu. Lze využívat i jako skladovací prostory. Vytápění ústřední plynové. K dispozici společná kuchyňka, sprcha a WC. K dispozici parkovací stání za uzamykatelným vjezdem s kamerovým systémem. Energetickou třídu PENB "G" uvádíme z formálních důvodů, dle zákona č. 103/2015 Sb. Po obdržení průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) bude uvedena skutečná hodnota, děkujeme za pochopení. Cena včetně provize RK, + 4 % daň z nabytí nemovitých věcí platí kupující. Pro více informací nás, prosím, kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 63 m², Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice

Číslo řízení: V10046/2020-301

Kupní smlouva podepsána dne: 24.07.2020

3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Větrná, České Budějovice, okres České Budějovice	Počet podlaží	6
Cena	1 500 000 Kč	Plocha užitná	63
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o velikosti 63 m² vhodný na obchod, provozovnu, sídlo firmy, sklad apod. v ul. Větrná na sídlišti šumava v Českých Budějovicích. Nebytový prostor je situován v přízemí zděného činžovního domu v ulici Větrná. Má výlohy ze dvou stran. Před domem je bezproblémové parkování. Prostor má vlastní sociální zázemí a vlastní elektro - ústřední topení. V současnosti je využíván jako sklad. Nicméně je vhodný na prodejnu, nehluchou provozovnu, sídlo firmy, kancelář apod. Po dohodě je možno v tomtéž domě koupit ještě jeden obchodní prostor o velikosti 21 m², který je aktuálně pronajat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – garáž

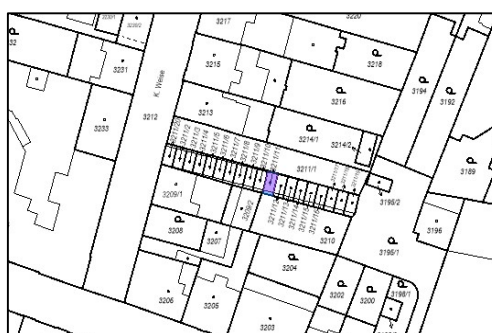
Srovnávaná nemovitost č.1.

Řadová garáž, ul. K.Weise, České Budějovice 3

Číslo řízení: V 8238/2021-301

Sjednaná cena: 320.000,-Kč

Kupní smlouva podepsána: 25.01.2021



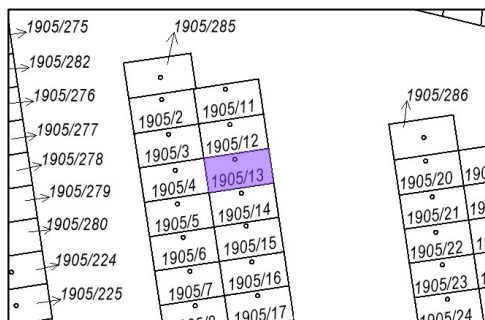
Srovnávaná nemovitost č.2.

Řadová garáž, ul. Nádražní, České Budějovice 3

Číslo řízení: V 268/2021-301

Sjednaná cena: 339.000,-Kč

Kupní smlouva podepsána: 29.12.2020



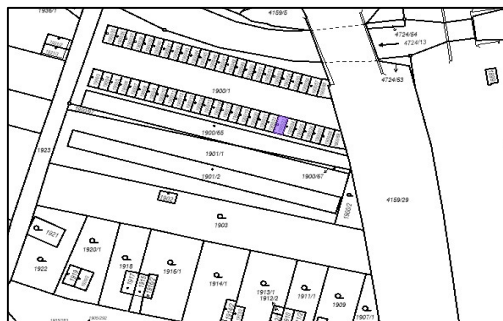
Srovnávaná nemovitost č.3.

Řadová garáž, ul. Nádražní, České Budějovice 3

Číslo řízení: V 13076/2020-301

Sjednaná cena: 300.000,-Kč

Kupní smlouva podepsána: 01.10.2020



Srovnávané nemovitosti – obvyklé nájemné

Nebytový prostor / kancelář, 20 m², Dr. Bureše, České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace

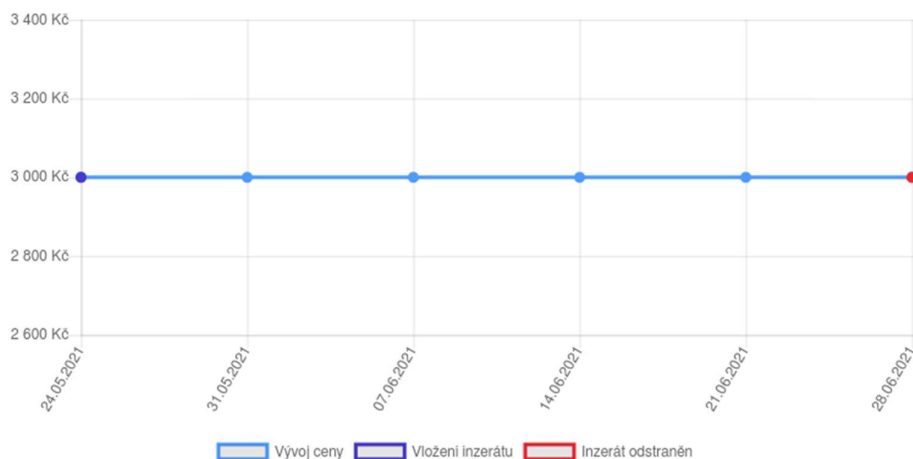


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 20 m², Dr. Bureše, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.000 Kč

Adresa: Dr. Bureše, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

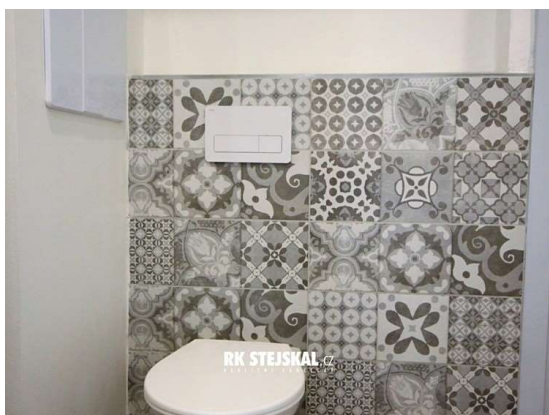
Adresa	Dr. Bureše, České Budějovice, okres České Budějovice	Podlahová plocha	20
Cena	3 000 Kč	Plocha užitná	20
Konstrukce budovy	Panelová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

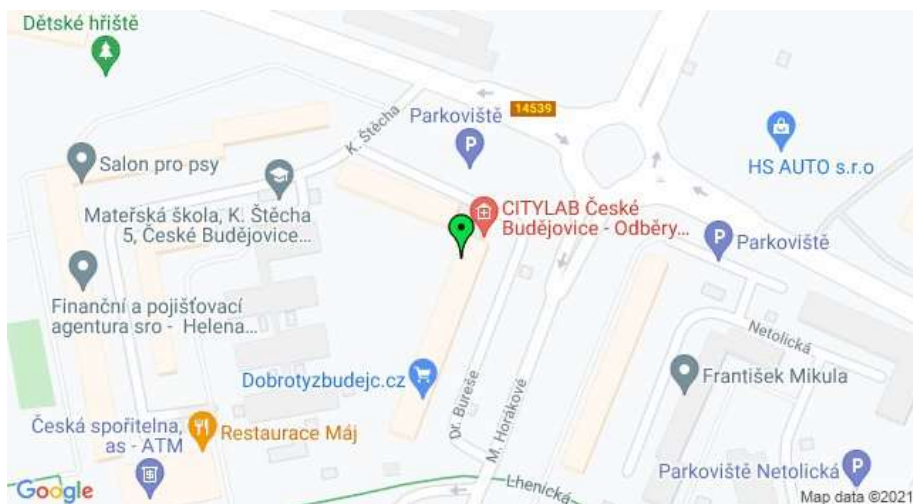
Jedná se o pronájem komerčního prostoru o ploše cca 20m² + koupelna společná s WC, který je situovaný v přízemí panelového domu na sídlišti Máj v Českých Budějovicích, lokalita je frekventovaná a dopravně velmi dobře dostupná, parkování je přímo před domem. Prostor se samostatným vstupem z ulice je vhodný pro služby nebo administrativu. Energie a služby: Ústřední dálkové topení (plyn), el. energie a voda. Pronájem činí 3.000,- Kč za měsíc. Záloha na energie 500,-Kč za měsíc. Majitel požaduje vratnou jistotu ve výši dvou nájmu včetně DPH 6.000,- Kč. Více informací u makléře zakázky

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 22 m², Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace

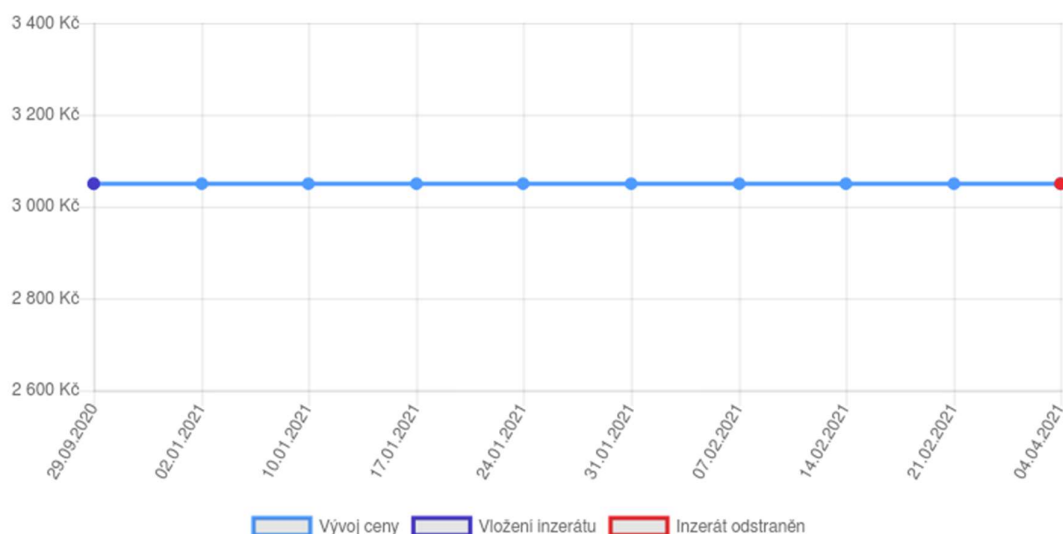


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 22 m², Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.050 Kč

Adresa: Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



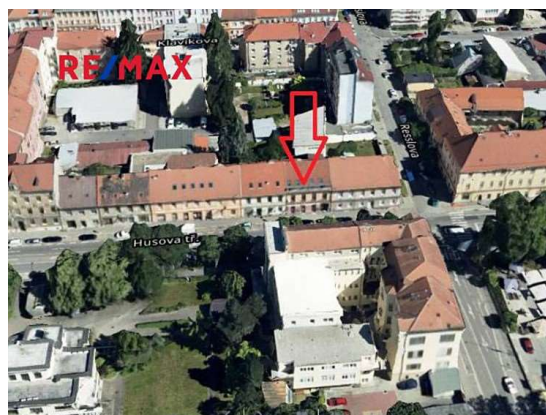
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice	Plocha užitná	22
Cena	3 050 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

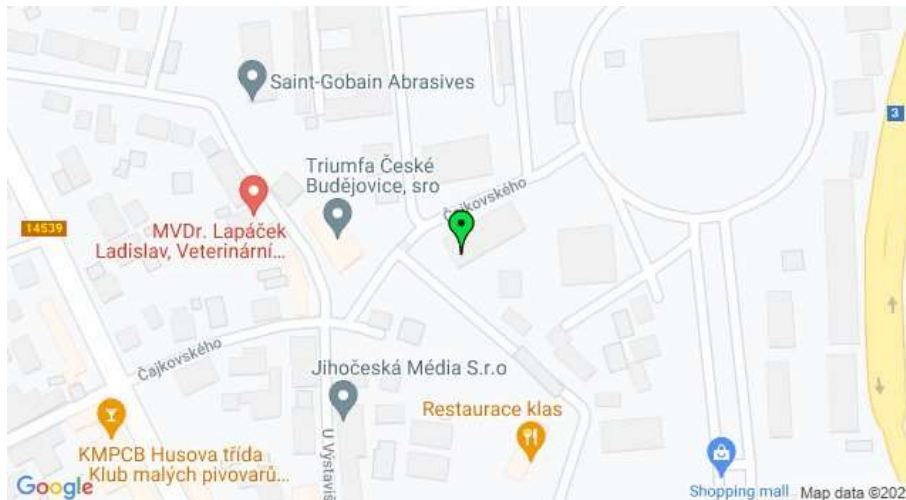
Nabízíme do pronájmu kancelář 25 m², v činžovním domě v ul. Husova tř., nedaleko centra Českých Budějovic. Kancelář se nachází v přízemí cihlového domu bez vybavení. Pěkné místo z veškerou občanskou dostupností v okolí. Další informace rád poskytnu na osobní prohlídce. Cena nájmu 3.050,-Kč /měsíc + zálohy na služby a energie 1.250,-Kč/měs. Vratná jistina 5.000,-Kč. Vhodné pro jakýkoliv druh podnikání. Volný ihned.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Nebytový prostor / kancelář, 25 m², Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace

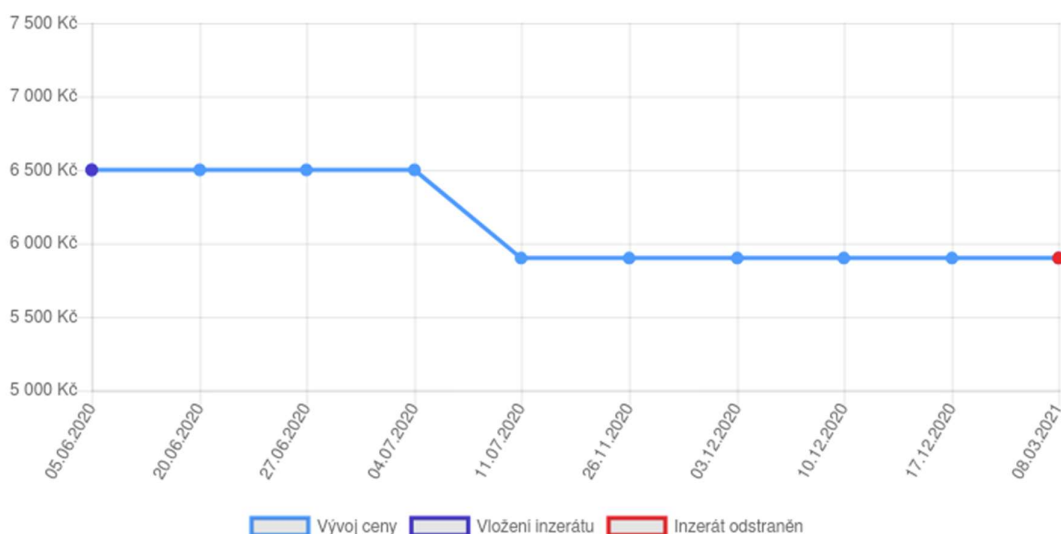


Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 25 m², Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 5.900 Kč

Adresa: Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Husova tř., České Budějovice, okres České Budějovice	Plocha užitná	25
Cena	5 900 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu obchodní prostor, který se nachází na Husově tř. v Českých Budějovicích. Je situován v přízemí rodinného domu, jako samostatná jednotka a je po právě proběhlé celkové rekonstrukci. Nejdete ho u zastávky MHD U Parku. Vstup je z ulice. Jedná se o dvě samostatné místnosti a toaletu. Současný účel užívání je provozovna kadeřnictví. Prostory jsou vhodné i ke zřízení kanceláře nebo pro další služby, jako je kosmetický salón, masáže nebo obchod. Vytápění je plynové, elektřina je v mědi, ohřev vody je pomocí bojleru. Měsíční nájemné je 5900 Kč + 2000 Kč zálohy na energie. Vratná kauce je 7900 Kč a provize RK je 5900 Kč. Pro více informací nebo prohlídku kontaktujte makléře. Prostory jsou volné ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

