

Znalecký posudek č. 862/66-2018

O ceně vyjmenovaných nemovitostí – bytu č. 437/5, bytu č. 437/21 v bytovém domě v ulici Jablonského čp. 437, včetně příslušného podílu na pozemku pod domem st.p.č. 5802 a dále stavby dřevěné chatky na st. 5203, vše v k.ú. Písek, obec Písek, zapsáno na LV č. 11666, 13857, 10887, 10234 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.



Objednatel posudku: **Mgr. Monika Urbanová, insolvenční správce**
Třída Legionářů 2813/10
586 01 Jihlava

Účel posudku: Ocenění nemovitosti podle současných platných předpisů za účelem insolvenčního řízení KSCB 25 INS 5766/2018.

Ocenění provedeno: Ocenění ceny obvyklé podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle stavu ke dni 7.5. 2018.

Posudek zpracoval: Ing. Pavel Šebelle, Hradiště 31, 397 01 Písek, tel.: 724 724 705

Posudek obsahuje celkem 19 stran, 11 stran textu a 8 stran příloh, byl vypracován ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předávají 2 výtisky posudku, 1 výtisk zůstává v archivu znalce.

Ing. Pavel Šebelle
Hradiště 31
397 01 Písek
Tel.: 724 724 705

Písek, 17.5. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění je ocenění nemovitostí – bytu č. 437/5, bytu č. 437/21 v bytovém domě v ulici Jablonského čp. 437, včetně příslušného podílu na pozemku pod domem st.p.č. 5802 a dále stavby dřevěné chatky na st. 5203, vše v k.ú. Písek, obec Písek, zapsáno na LV č. 11666, 13857, 10887, 10234 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Ocenění je provedeno ke dni 7.5.2018 za účelem prodeje nemovitosti.

2. Celkový popis nemovitosti

Oceňovanými nemovitostmi jsou byt č. 437/5, byt č. 437/21 v bytovém domě v ulici Jablonského čp. 437, včetně příslušného podílu na pozemku pod domem st.p.č. 5802 a dále stavba dřevěné chatky na st. 5203, vše v k.ú. Písek, obec Písek. Bytový dům se nachází na severním okraji města Písku na sídlišti Dukla, v málo oblíbené lokalitě kvůli konfliktním skupinám obyvatel. Pozemek pod domem je vzdušnou čarou vzdálen od náměstí cca 982 m. K bytům přísluší v přízemí domu sklepní kóje. K domu patří pozemek pod stavbou, jeho cena bude k bytu připočtena příslušným podílem vlastníků. Vlastníci mají na společných částech domu i pozemcích podíl k jednotlivým bytům 19/500. Dům je napojen na kanalizaci, vodovod, elektřinu, dálkové vytápění a plyn. Dům není zateplený. Přístup k domu a pozemku je po zpevněné komunikaci z ulice a přílehlého chodníku. V komunikacích jsou uloženy inženýrské sítě - veřejná kanalizace, veřejný vodovod, elektrické vedení, plyn.

Chatka na st.p.č. 5203 se nachází západním okrajem obce v části Václavské předměstí, pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného vlastníka a to Města Písku. Je vzdálen od náměstí vzdušnou čarou cca 1,6 km. Pozemek ani stavba chatky není napojena ani na elektřinu, ani vodovod, ani kanalizaci, ani plyn. Přístup k chatce a pozemku je po nezpevněné komunikaci.

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 7.5. 2018.

4. Podklady pro vypracování posudku

- 1) výpis z KN
- 2) kopie mapy KN
- 3) šetření na místě + fotodokumentace
- 5) údaje sdělené objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek jsou vlastníkem nemovitostí: bytu č. 437/21 na listu vlastnictví č. 13857 ke dni 13.4.2018 zapsáni František a Alžběta Gaborovi, Jablonského 437, Písek; bytu č. 437/5 na LV č. 11666 ke dni 13.4.2018 zapsána Alžběta Gaborová, Jablonského 437, Písek; stavby na st.p. 5203 na LV č. 10234 ke dni 13.4.2018 Alžběta Gaborová, Jablonského 437, Písek (vše k.ú. Písek, obec Písek).

6. Obsah posudku

- a) Byt 437/5
- b) Byt 437/21
- c) Chatka bez pozemku



objektu - menší - - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - horší - - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - - koeficient 1,05; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00;				
Zdůvodnění koeficientu K _c : Velikost objektu - menší 0,98; Provedení a vybavení - horší 1,05; Celkový stav - horší 1,05; Velikost objektu - menší 0,99; Provedení a vybavení - mírně lepší, okna 0,97; Celkový stav - mírně lepší 0,99;				
65,00	1 550 000	23 846	0,92	21 938

Prodej bytu 3+1 70 m2		Třebízského, Písek - Pražské Předměstí		
Prodej bytové jednotky o velikosti 3+1 o celkové výměře 67,03 m2. Jednotka se nachází ve 5. patře panelového bytového domu s novým výtahem. Byt je po rekonstrukci koupelny, WC a kuchyně, která proběhla cca před 5 lety. V jednotce zůstala původní, ale velice zachovalá, okna. Celá jednotka je směřována na jih. V okolí bytového domu se nachází dětské hřiště. Inž. sítě: vytápění - dálkové, el. 230V, plyn - je zaveden. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,85; Lokalita - stejná - - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - obdobné - - koeficient 1,02; Celkový stav - obdobný - - koeficient 1,02; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - stejná 1; Provedení a vybavení - lepší 0,94; Celkový stav - lepší 0,94;				
70,00	1 450 000	20 714	0,88	18 228

Prodej bytu 3+1 87 m2		Na Stínadlech, Písek - Pražské Předměstí		
Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, 87 m2, v osobním vlastnictvím, který se nachází v atraktivní lokalitě v ulici Na Stínadlech v obci Písek. Byt se nachází ve třetím patře šestipatrového panelového domu. Byt se skládá z obývacího pokoje, ložnice, pokoje, kuchyně (zde je vstup na balkon), koupelny, WC, chodby a sklepa. Dům je po rekonstrukci – plastová okna, střecha, zateplení, fasáda, nový výtah. Topení ústřední dálkové, orientace jih a sever. Velmi dobré parkování před domem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,85; Lokalita - stejná - - koeficient 1,00; Velikost objektu - stejná - - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - - koeficient 1,03; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,97; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - stejná 1; Provedení a vybavení - horší 1,05; Celkový stav - horší 1,03;				
87,00	1 560 000	17 931	0,89	15 989

Variační koeficient před úpravami:		11,60 %	Variační koeficient po úpravách:		13,11 %
Započítatelná plocha:		80,09 m ²			
Minimální jednotková cena:		15 989 Kč/m ²	Minimální cena:		1 280 559 Kč
Průměrná jednotková cena:		18 718 Kč/m ²	Průměrná cena:		1 499 125 Kč
Maximální jednotková cena:		21 938 Kč/m ²	Maximální cena:		1 757 014 Kč
Stanovená jednotková cena:		18 700 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:		1 497 683 Kč

Cena obvyklá indikovaná porovnávací metodou 1 500 000 Kč

b) Byt 437/21

Jedná se o byt 3+1 v panelovém domě z 90. let 20. století, byt se nachází ve 2. patře domu. V bytě je kuchyně, 3 pokoje, chodba, hala, koupelna, WC, lodgie, v suterénu domu je sklepní koje. V kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák. Dům není zateplen, okna jsou dřevěná, podlahové krytiny - dlažba, PVC, koberce, radiátory ocelové deskové a litinové. Byt má původní zděné jádro, nově obložené v roce 2012. Byt má orientovány místnosti na východ a západ s výhledem do ulice a na protější domy. V domě je výtah. Byt je po částečné rekonstrukci z roku 2012, byla nově obložena koupelna, podlahy, byla vyměněna kuch. linka. Byt je v dobrém stavu, udržovaný. Byt se nachází na sídlišti Dukla, které není zcela oblíbené, ale nachází se v jeho klidné části u řeky. V domě jsou společné prostory - kočárkárna, sušárna, prádelna.

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti z internetové nabídky. Byly vybrány nemovitosti typově podobné, podobné velikostí, stavem příp. polohou. Ceny nabízené, se v průměru od cen skutečných, realizovaných na trhu liší o cca 5 - 20%, skutečná cena je cca 80 - 90% ceny nabízené.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Prodej bytu 3+1 65 m2					Na Pěniku, Písek - Pražské Předměstí		
Prodej panelového bytu 3+1 v Písku, Realizační prodej CP 68 m2, družstevní vlastnictví. V bytě jsou nová plastová okna, v obývacím pokoji plovoucí podlaha. Jinak je byt v původním, udržovaném stavu. V domě nový výtah. K bytu patří sklepní kóje. Pohodlné parkování před domem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,85; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - horší - - koeficient 1,04; Celkový stav - horší - - koeficient 1,04; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,99; Zdůvodnění koeficientu K_c: Velikost objektu - menší 0,98; Provedení a vybavení - horší 1,05; Celkový stav - horší 1,05; Velikost objektu - menší 0,99; Provedení a vybavení - mírně lepší, okna 0,97; Celkový stav - mírně lepší 0,99;							
	65,00			1 550 000	23 846	0,89	21 270

Prodej bytu 3+1 70 m2					Třebízského, Písek - Pražské Předměstí		
Prodej bytové jednotky o velikosti 3+1 o celkové výměře 67,03 m2. Jednotka se nachází ve 5. patře panelového bytového domu s novým výtahem. Byt je po rekonstrukci koupelny, WC a kuchyně, která proběhla cca před 5 lety. V jednotce zůstala původní, ale velice zachovalá, okna. Celá jednotka je směřována na jih. V okolí bytového domu se nachází dětské hřiště. Inž. sítě: vytápění - dálkové, el. 230V, plyn - je zaveden. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,85; Lokalita - stejná - - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - obdobné - - koeficient 1,01; Celkový stav - obdobný - - koeficient 1,01; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,99; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - menší 0,99; Provedení a vybavení - obdobné 1,01; Celkový stav - obdobný 1,01; Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - stejná 1; Provedení a vybavení - lepší 0,94; Celkový stav - lepší 0,94;							
	70,00			1 450 000	20 714	0,85	17 603

Prodej bytu 3+1 87 m ²		Na Stínadlech, Písek - Pražské Předměstí	
Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, 87 m², v osobním vlastnictvím, který se nachází v atraktivní lokalitě v ulici Na Stínadlech v obci Písek. Byt se nachází ve třetím patře šestipatrového panelového domu. Byt se skládá z obývacího pokoje, ložnice, pokoje, kuchyně (zde je vstup na balkon), koupelny, WC, chodby a sklepa. Dům je po rekonstrukci – plastová okna, střecha, zateplení, fasáda, nový výtah. Topení ústřední dálkové, orientace jih a sever. Velmi dobré parkování před domem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,85; Lokalita - stejná - - koeficient 1,00; Velikost objektu - stejná - - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - - koeficient 1,03; Celkový stav - horší - - koeficient 1,02; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,96; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - stejná 1; Provedení a vybavení - horší 1,03; Celkový stav - horší 1,02; Lokalita - stejná 1; Velikost objektu - stejná 1; Provedení a vybavení - horší 1,05; Celkový stav - horší 1,03;			
87,00	1 560 000	17 931	0,86 15 372
Variační koeficient před úpravami:		11,60 %	Variační koeficient po úpravách: 13,45 %
Započítatelná plocha:		80,09 m ²	
Minimální jednotková cena:	15 372 Kč/m ²	Minimální cena:	1 231 143 Kč
Průměrná jednotková cena:	18 082 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 448 187 Kč
Maximální jednotková cena:	21 270 Kč/m ²	Maximální cena:	1 703 514 Kč
Stanovená jednotková cena:	18 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 449 629 Kč

Cena obvyklá indikovaná porovnávací metodou 1 450 000 Kč

Zhodnocení

Byty byly porovnány s byty obdobného typu a ve stejné lokalitě. Oceňované nemovitosti jsou z hlediska realitního trhu průměrné. Porovnávané nemovitosti mají obdobnou polohu i velikost.

Výhody nemovitosti: vhodná velikost a dispozice, dobrý stav, byty udržované

Nevýhody nemovitosti: poloha na sídlišti Dukla, málo oblíbená lokalita v rámci města

Cena obdobných bytů u bytu 437/5 se může pohybovat v rozmezí 1 450 000 – 1 600 000 Kč.

Cena obdobných bytů u bytu 437/21 se může pohybovat v rozmezí 1 400 000 – 1 550 000 Kč.

Pokud bude byt nabízen na realitním trhu, je vhodné nabízet jej nejprve za cenu vyšší.

Vzhledem ke stavu bytů a jejich poloze, při zvážení všech okolností, při porovnání s internetovou nabídkou a situací na současném realitním trhu, cenu nemovitostí jako celku stanovují takto:

Cena obvyklá - byt 437/5 1 500 000 Kč

Cena obvyklá - byt 437/5 1 450 000 Kč

c) Chata na cizím pozemku s.p.č. 5203

Ocenění nemovitosti je provedeno nákladovým způsobem a cenou úřední dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Dřevěná chata z 80. let 20. století, se sedlovou střechou. Chata je obdélníkového půdorysu, s přízemím a zatím bez stropů a bez podkrovní. krov dřevěný, krytina onduline bez okapů. V přízemí je jedna větší obytná místnost. Chata není napojena ani na elektřinu. Okna jsou dřevěná. Podlahy jsou prkenné. Chata nemá vytápění. V chatě je chemické WC. V roce 2015 započata rekonstrukce obvodového pláště.

Pozemek a stavba ve vlastnictví jiného vlastníka, pozemek vlastní Město Písek a pronajímá jej vlastníkovu chaty. Do budoucna majitel pozemku uvažuje vést přes pozemek inženýrské sítě a příp. komunikaci pro nové RD.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

V současné době i přes oživení ekonomiky na realitním trhu je poptávka po podobných nemovitostech mírně nižší než nabídka.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I. Negativní	-0,05
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Přístupová cesta je velmi strmá, v zimě není sjízdná, nelze se dostat k pozemku autem, vliv. snižující cenu -0,15.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	III. Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,15
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,629$$

a) Chata – § 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–E

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.4 chaty pro rekreaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

1.NP

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 5,5 \times 3,75 = 20,63 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$1.\text{NP} \quad 2,23 \times 5,5 \times 3,75 = 45,99 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení} \quad 1,75 \times 20,63 / 2 = 18,05 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 64,04 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	6,60 %	Podstandardní
2. Podezdívka	3,80 %	Nevyskytuje se
3. Obvodové stěny	25,40 %	Standardní
4. Stropy	10,30 %	Nevyskytuje se
5. Zastřešení	9,20 %	Standardní
6. Krytina	5,10 %	Standardní
7. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se
8. Úprava povrchů	10,30 %	Standardní
9. Schodiště	2,10 %	Podstandardní
10. Dveře	3,10 %	Standardní
11. Okna	5,20 %	Standardní
12. Podlahy	4,00 %	Standardní
13. Vytápění	3,20 %	Nevyskytuje se
14. Elektroinstalace	3,00 %	Nevyskytuje se
15. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se
17. Rozvod propan-butanu	0,00 %	Neuvažuje se
18. Kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Záchod	0,50 %	Podstandardní
20. Okenice	1,90 %	Standardní
21. Vnitřní vybavení	2,80 %	Nevyskytuje se
22. Ostatní	2,70 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy	$-0,54 \times 6,60 \%$	–	0,0356
2. Podezdívka	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	–	0,0380
4. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 10,30 \%$	–	0,1030
7. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	–	0,0080
9. Schodiště	$-0,54 \times 2,10 \%$	–	0,0113
13. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	–	0,0320
14. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	–	0,0300
19. Záchod	$-0,54 \times 0,50 \%$	–	0,0027
21. Vnitřní vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$	–	0,0280
22. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	–	0,0270

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,6844**

Ocenění:

Základní cena ZC: 1 280,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,6844

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,1920

Základní jednotková cena upravená: = 2 016,28 Kč/m³

Základní cena upravená: $64,04 \text{ m}^3 \times 2 016,28 \text{ Kč/m}^3$ = **129 122,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 35 roků

Předpokládaná další životnost: 25 roků

Opotřebení: $100 \times 35 / (35 + 25) = 58,333 \%$

Odpočet opotřebení: $129 122,57 \text{ Kč} \times 58,333 \%$ – 75 321,07 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **53 801,50 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,910$

Index polohy: $I_P = 0,629$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 53 801,50 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,572

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **30 774,46 Kč**

Chata – zjištěná cena: **30 774,46 Kč**

Cena obvyklá indikovaná nákladovou metodou 53 800 Kč

Cena zjištěná (cena úřední)..... 30 775 Kč

Vzhledem ke stavu, poloze, při zvážení všech okolností, situací na současném realitním trhu, cenu chaty na cizím pozemku, kde v brzké době může být využití pozemku změněno, a chatu nelze volně celou přemístit, cenu nemovitostí stanovuji na **35 000 Kč**.

Rekapitulace - cena obvyklá

Byt 437/51 500 000,- Kč

Byt 437/211 450 000,- Kč

Chata35 000,- Kč

Cena obvyklá celkem : 2 985 000,- Kč

Slovy: dvamilionydevětsetosmdesátpěttisíc Kč

Pozn.: Obecně platí, že vlastník není povinen prodávat či jinak převádět nemovitost za cenu v odhadu, v tržním ocenění. Skutečná výše ceny při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné. Skutečná výše ceny např. při prodeji nemovitosti aj., vychází ze vzájemné dohody obou stran. Na její výši mají vliv různé činitele např. stáří, stav, velikost nemovitosti, okamžitá poptávka v daném čase, poloha, dostupnost, příp., další náklady na rekonstrukci či modernizaci, dokončení nebo údržbu, ale i např. subjektivní postoj konkrétního kupujícího k předmětu koupě. Skutečná cena se určí nabídkou na trhu. Zpravidla je nemovitost nejdříve nabízena za vyšší cenu a v případě malé poptávky je postupně cena snižována, konečnou cenu v nabídce si vždy stanoví vlastník sám, výše nabídky určuje také rychlost realizace prodeje.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestructivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí. .

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

D. Seznam příloh

- 1) výpis z KN – 3x
- 2) kopie mapy KN - 2x
- 3) fotodokumentace – 3x

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 6. 2006 č.j.: Spr 1432/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 862/66-2018 do znaleckého deníku svazek č. 3.

Posudek obsahuje celkem 19 stran, 11 stran textu a 8 stran příloh.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 66-2018.



Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

LV Byt 437/5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2018 15:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 5766 / 2018 pro Monika Urbanová, Mgr.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 11666

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gaborová Alžběta, Jablonského 437, Pražské Předměstí, 39701 Písek	605612/6989	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
437/5	byt		byt.z.	19/500

Vymezeno v:

Budova	Pražské Předměstí, č.p. 437, byt.dům, LV 10887 na parcele St. 5802, LV 10887	
Parcela	St. 5802	zastavěná plocha a nádvoří 335m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

K zajištění dluhů

dluhů A

a) dluh ve výši 448 000,-Kč s příslušenstvím

b) budoucí dluh do výše 896 000,-Kč vzniklé do 31.12.2050

dluhů B

- náhrada škod a smluvní pokuty - doba vzniku do 31.12.2050 do výše 448 000,-Kč

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Jednotka: 437/5 V-7031/2016-305

Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 201602117a ze dne 16.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2016. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Písek V-7031/2016-305

Pořadí k 16.11.2016 12:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-7031/2016-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 201602117a ze dne 16.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2016. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Písek V-7031/2016-305

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1

LV Chata

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2018 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 5766 / 2018 pro Monika Urbanová, Mgr.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 10234

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gaborová Alžběta, Jablonského 437, Pražské Předměstí, 39701 Písek	605612/6989	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

St. 5203, LV 1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2009.

V-4455/2009-305

Pro: Gaborová Alžběta, Jablonského 437, Pražské Předměstí, 39701
Písek

RČ/IČO: 605612/6989

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:

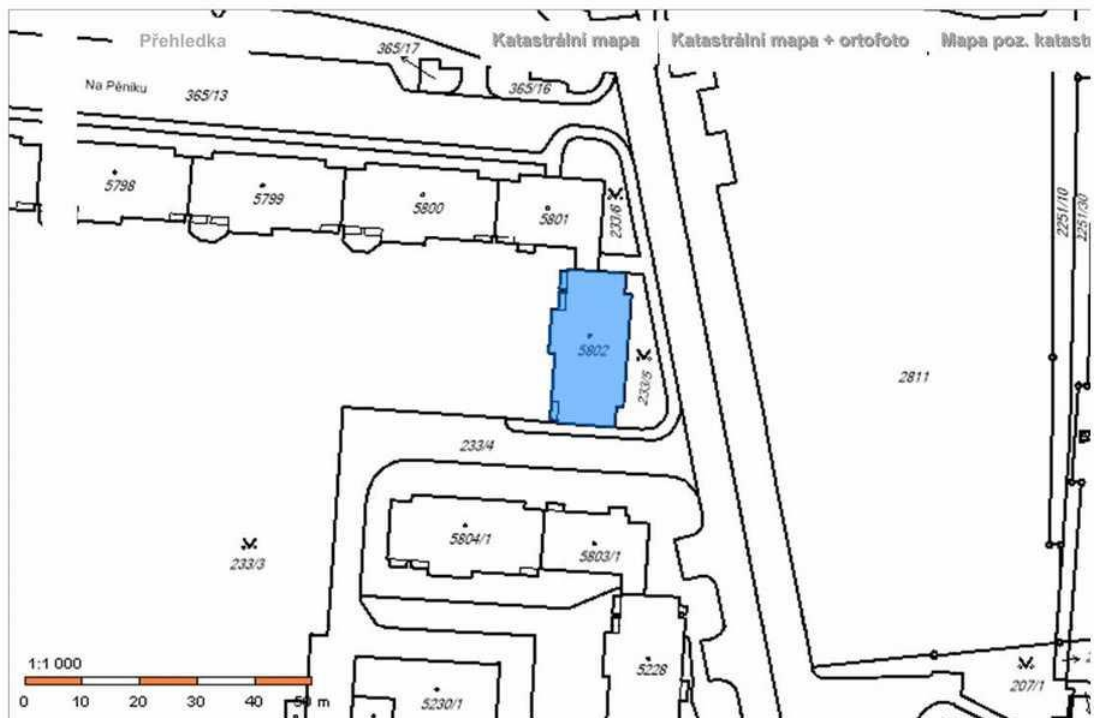
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2018 15:17:48

Mapa KN - byty

3. 5. 2018

Publikace dat ISKN - 0s :62ms, 1 prvků.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
Všechny zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2575029305&MarQParamCount=1&MarWindowN>

Mapa chata

16. 4. 2018

Publikace dat ISKN - 0s :62ms, 1 prvků.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
Všechny zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=81F2A805&MarQParam0=421541305&MarQParamCount=1&MarWindowNan>

Foto byt 437/5



Foto byt 437/21



Foto chata

