

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 520-052/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území obce České Budějovice 2, okres České Budějovice
byt č. **1388/29** v bytovém domě č.p. 1388, při ulici J. Bendy 1388/34 na pozemku parc. č. 2061/839
včetně příslušenství a podílu na pozemku č. 2061/839

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 2734/19

Datum místního šetření: 14. dubna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. dubna 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.

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

Datum vyhotovení: 6. května 2020

Tento posudek obsahuje 29 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2734/19-89 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Jany Švarcové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 14. dubna 2020.

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3856 vyhotovený dne 11.03.2020 pro k.ú. České Budějovice 2:
A: Vlastník:

Švarcová Jana, J. Bendy 1388/34, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice

B: Nemovitosti: Byt 1388/29

spoluvlastnický podíl 368/10000

budova: České Budějovice 2, č.p. 1388, byt. dům, LV 2258
na parcele: 2061/839, LV 2258

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
Předkupní právo

D: Poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. České Budějovice 2 z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30.09.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Jana Švarcová nereagovala na zasluku s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Ostatní

Prohlášení vlastníka budovy z 25. ledna 2001, stažené z katastru nemovitostí 26. dubna 2020.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **Byt č. 1388/29** v bytovém domě České Budějovice č.p. 1388, při ulici J. Bendy č. or. 34 včetně podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 2061/839

Nemovitost se nachází ve městě České Budějovice, při ulici J. Bendy. Jedná se o bytový panelový dům, který leží na sídlišti Máj, které se nachází na severozápadě Českých Budějovic. Příjezd je po vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví města České Budějovice. Pozemek kolem domu parc. č. 2061/834 je též ve vlastnictví města České Budějovice. Okolní zástavba je tvořena bytovými domy a občanskou vybaveností.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Město
Počet obyvatel:	93 984
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Komplexní nabídka
Školy:	ZŠ, MŠ, SŠ, VŠ
Poštovní úřad:	Ano
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severozápadní okraj města
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je rovinný, vlastní pozemek taktéž
Převládající zástavba:	Bytové domy, občanská vybavenost
Parkovací možnosti:	Na parkovištích v blízkosti domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový typový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště, výtah
Možnost dalšího rozšíření:	Ano
Technická hodnota:	Průměrná
Údržba stavby:	Základní údržba, revitalizace, plastová okna

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	

Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Zemní plyn
Dálkové vytápění:	Ano
Kabelová televize:	Ano

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

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

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Byt se nachází v bytovém domě při ulici J. Bendy č.p. 1388. Jedná se o bytový dům se dvěma vchody na jednom parcelním čísle. Ze zadní strany domu je přímo vchod do výtahu. Dům obdélkovitého půdorysu, nepodsklepený, s plochou střechou a bez podkrovní. Dům má 9 nadzemních podlaží a je orientován na západ a východ. Okolo domu je pozemek, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Nemovitost byla přístupná pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření.

- Dispozice domu: Vstup do domu je ze západní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm a výtahem
- Nosná konstrukce: panelová
- Izolace: proti zemní vlhkosti
- Vnější povrchy: zateplená omítka
- Střecha: plochá
- Schodiště: pravděpodobně betonové + broušené teraco
- Střešní krytina: Plechová
- Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu
- Bleskosvod: instalován
- Napojení na přípojky: elektro, vodovod, kanalizace, plyn

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 368/10000

2.2.2 Popis bytu

Jednotka č. 1388/29

- byt 4+1 umístěný ve 9.NP č. p. 1388, byt je pravděpodobně v průměrném stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou s původním umakartovým jádrem. Byt je dispozičně řešen jako 4+1. Orientace bytu je na východ a západ.

Výřez z prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 1388/29 je byt 4 + 1 v 9.NP o celkové ploše s příslušenstvím 80,59 m²

Jednotka č. 1388/29 se skládá z :

název	m2
pokoj č.1	20,30
pokoj č.2	12,02
pokoj č.3	8,15
pokoj č.4	8,15
hala	13,70
kuchyně	7,94
předsíň	4,25
lázeň	2,80
WC	0,98
sklep	2,30

Ze společných částí domu je k jednotce užíván balkon o ploše 2,25 m²

K vybavení jednotky patří topná tělesa, vývod STA, listovní schránka, zvonek a vnitřní vybavení, kterým je kuchyňská linka, sporák, digestoř, zařízení ZTI včetně baterií a měření.

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace, kromě stoupacích vedení včetně uzavír. ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahoviny, nenosné příčky, dveře uvnitř bytu a vnitřní strany vstupních dveří a oken.

K jednotce patří sklep v 1.NP.

Popis konstrukcí:

- Obvodové zdivo: panel
- Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká - předpoklad
- Stropy: rovné
- Okna: plastová
- Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Skutečné vybavení se nedalo obhlídkou zjistit, jedná se tedy o předpoklad:

- Podlahy: lamino, ker. dlažba
- Vytápění: dálkové - předpoklad
- Kanalizace: veřejná
- Zdroj teplé vody: dálkový přívod
- Vybavení kuchyně: kuchyň. linka, digestoř, sporák
- Sanitární zařízení: WC kombi, vana ocelová, umývadlo

- Původní umakartové jádro

Výměry pro ocenění:

- Podlahová plocha místností: 78,29 m²
- Podlahová plocha prostor u bytu (sklep, balkon): 2,30 m², 2,25 m²
- Podlahová plocha pro ocenění celkem: $78,29 + 2,3 \cdot 0,80 + 2,25 \cdot 0,17 = 80,51 \text{ m}^2$

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

- **Dům:** je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1980 (40 roků). Dům je v průměrném stavu po revitalizaci fasády.
- **Byt:** je **pravděpodobně** v průměrném stavebně-technickém stavu s běžně prováděnou údržbou.

2.2.4 Způsob ocenění

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

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Rekapitulace výměr			
Celkem			80,51
Místnosti (po ev. krácení $\times 0,8$ u místností sklepů, komor mimo byt a zešíkmených)		m ²	80,13
Balkony a pavlače u jednotky (po krácení $\times 0,17$)		m ²	0,3825

Výpočet ceny - jednotka				Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18						
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC				112
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m²					8 020,00
Plocha pro výpočet ceny celkem			PP	m²					80,51
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-					1,037
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,10
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-					2,220
Podíl ceny konstrukce neuvedené (= CPK/(ZC×PPK×K1×K5×Ki)			PK	-					0,00000
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
2	Svislé konstrukce	panel	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200	
3	Stropy	panel	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Krov, střecha	plochá	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900	
5	Krytiny střech	plechová	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	vápenná omítka hladká - předpoklad	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
8	Úprava vněj. povrchů	zatepleno	N	0,02900	100	0,02900	1,54	0,04466	
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)		S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300	
10	Schody	pravděpodobně betonové + broušené teraco	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
11	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	

12	Vrata		C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	plastová	N	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Povrchy podlah		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	pravděpodobně dálkové	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	veřejná	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	asi dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, sporák, digestoř	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	WC kombi, vana, umývadlo	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	zvonek	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra		S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,04428
Koeficient vybavení			K_d	-				1,04428
Zákl. cena upravená			$ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki$	ZCU	Kč/m ³			19 280,71
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1980
Stáří			S	roků				40
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)					lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				40,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 552 289,96
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 552 289,96
Odpočet na opotřebení			O	Kč				-620 915,98
Cena ke dni odhadu			C_N	Kč				931 373,98

2.3 Pozemky stavební

Realitní inzerce: *inem.cz* 5/2020:

Pozemek, 5 090 m², České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace

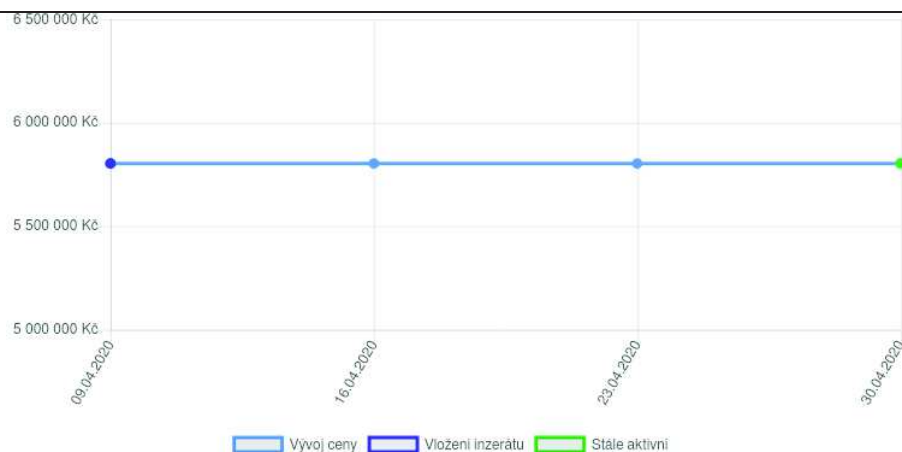


Celková cena: 5 803 325 Kč

Adresa: České Budějovice, okres České Budějovice

Cena za m²: 1 140 Kč

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



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

Adresa	České Budějovice	Současné využití	pro bydlení
Cena	5 803 325 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m ²)	5 090		

Slovní popis

Pozemek určený k zástavbě o rozloze 5 090 m² v městské části krajského města České Budějovice - Zavadilka. Dle územního plánu města je na pozemku možné postavit "rodinné domy izolované" nebo "dvojdomy". Předmět prodeje je vhodný pro investora s cílem vystavět více domů najednou. Pozemek se prodává jako celek, nelze jej odprodat po částech. Jedná se o absolutně rovinatý terén, po jehož hranici vede hlavní silnice z Českých Budějovic přes městskou čtvrť Zavadilka do obce Haklovy Dvory. Veškeré sítě jsou v dosahu. Zastavitelnost pozemku je cca 1 380 m² (30%).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek, 1 502 m², České Budějovice 2, České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace

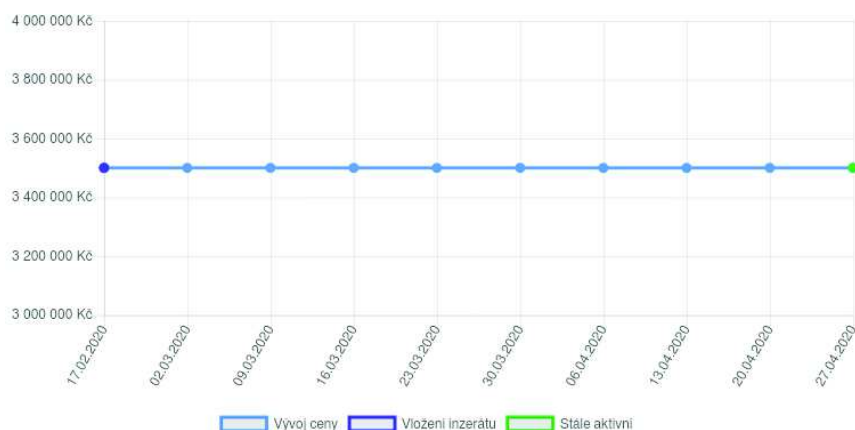


Celková cena: 3 500 000 Kč

Adresa: České Budějovice 2, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena za m²: 2 330 Kč

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



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

Adresa	České Budějovice 2, České Budějovice	Současné využití	pro bydlení
Cena	3 500 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m ²)	1 502		

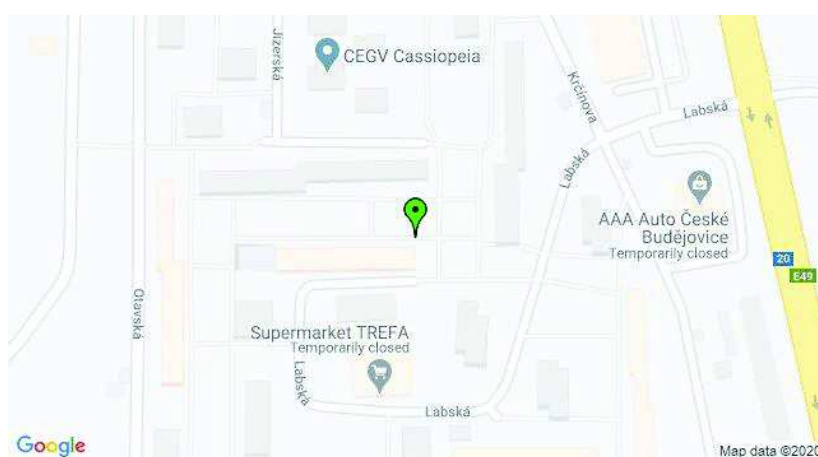
Slovní popis

Stavební pozemek s vyřízeným územním rozhodnutím na stavbu rodinného domu v lokalitě Haklových Dvorů. Elektrina je přivedena na hranici pozemku. Poloha pozemku je patrná z přiložených fotografií.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek, 2789 m², České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace



Celková cena: 6 972 500 Kč

Adresa: České Budějovice, okres České Budějovice

Cena za m²: 2 500 Kč

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



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

Adresa	České Budějovice	Současné využití	pro bydlení
Cena	6 972 500 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m2)	2 789		

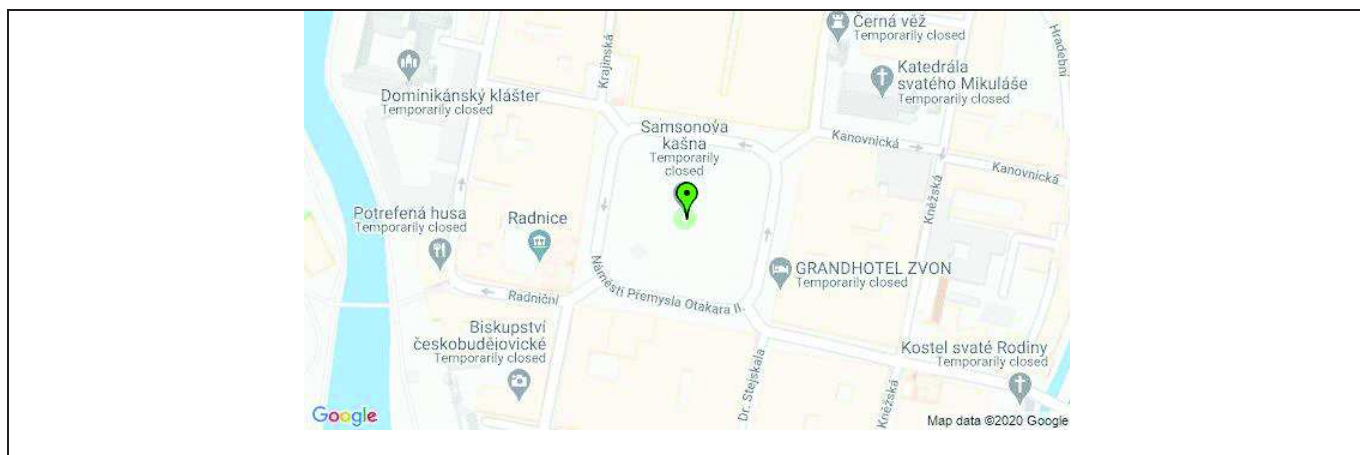
Slovní popis

Prodáme velký pozemek vhodný na výstavbu jednoho nebo více rodinných domů o výměře 2 789 m² v k.ú. České Budějovice 6 - Nové Hodějovice. Inženýrské sítě jako je voda a elektřina jsou u hranice pozemku, který navazuje na příjezdovou komunikaci. Za parcelou se nachází Lesopark, který příjemně dotváří klidnou a pohodovou atmosféru budoucího bydlení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzercí na internetových stránkách – 5/2020.

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 1 140 – 2 500 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **1 900 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
2061/839	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	363	1 900	689 700,00
Celkem parcely			363		689 700,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Cena současný stav po odpočtu opotřebení (Kč)
Stavby	931 373,98
Pozemky	
Spoluvlastnický podíl na pozemky pod budovou	368/10000
Cena spoluvlastnického podílu pozemků pod budovou	25 380,96
Celkem	956 754,94
Celkem po zaokrouhlení	956 750,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

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

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

oceňovanému objektu.

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

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

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Byt, 86 m², České Budějovice, okres České Budějovice



Celková cena: 2 990 000 Kč

Adresa: 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	K. Chocholy, České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 990 000 Kč	Plocha užitná	86
Dispozice	4+1	Umístění objektu	Sídlště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Byt se zasklenou lodžii a velkou halou o celkové výměře 86 m² se nachází v 1. patře panelového domu po revitalizaci. Jedná se o byt, který je z části rekonstruován (obložené jádro, kuchyňská linka, PVC v chodbě i kuchyni, jinak jsou podlahy pokryty koberci). Byt je veden dispozičně jako 4+1, ale příčka mezi pokojíky byla vybourána, a tak vznikl jen jeden velký pokoj. Byt je velmi udržovaný. Výměra je uvedena včetně sklepa a lodžie. Do fondu oprav se hradí 1 547 Kč. Celkové měsíční náklady pro jednu osobu v bytě jsou 3 236 Kč. Pěkné místo na konci sídlště u lesa.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



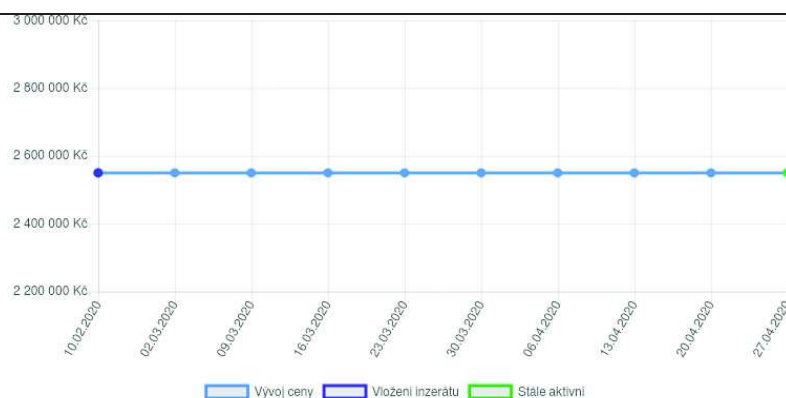
Byt, 85 m², Prachatická, České Budějovice, okres České Budějovice



Celková cena: 2 550 000 Kč

Adresa: Prachatická, 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	Prachatická, České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 550 000 Kč	Plocha užitná	85
Dispozice	4+1	Umístění objektu	Sídlště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Byt 4+1 v osobním vlastnictví, se dvěma balkony a dvěma sklepy, vše o užitné ploše 85 m². Bytová jednotka se nachází v 6. patře panelového domu, umístěného na sídlšti Šumava. Byt je situován na západní a východní stranu a je v původním, ale udržovaném stavu. Vcházíte prostornou vstupní halou (10 m²) se zděnou šatnou (1,1 m²), odkud je vstup do kuchyně (8 m²) a jídelny (7,8 m², kterou lze předělat na další menší pokoj), která má vstup na balkon. Dále se zde nachází ložnice (12 m²), dětský pokoj (15,5 m²), obývací pokoj (20,3 m²) s balkonem, situovaným na západní stranu, samostatná toaleta (1,4 m²) a koupelna s vanou (2,8 m²). V kuchyni je prostorná kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska, elektrická trouba a myčka). V bytě je plovoucí podlaha, PVC a dlažba. Vytápění bytových jednotek a ohřev teplé vody je řešeno centrálně. Byt má dva sklepy, první (1,4 m²) je umístěn v přízemí domu a druhý (1,1 m²) je na patře u bytu. Dům, kde s byt nachází, prošel revitalizací - zateplení, fasáda, střecha, okna, společné prostory. K dispozici je kočárkárna, kolárna a společenská místnost se stolním tenisem. Parkování je možné na ulici před domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Byt, 78 m², K. Chocholy, České Budějovice, okres České Budějovice

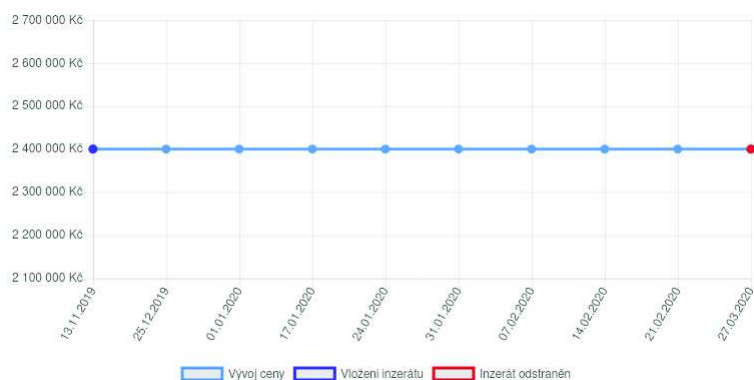
1. Identifikace



Celková cena: 2 400 000 Kč

Adresa: K. Chocholy, 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	K. Chocholy, České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 400 000 Kč	Plocha užitná	78
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	4+1	Vlastnictví	Osobní

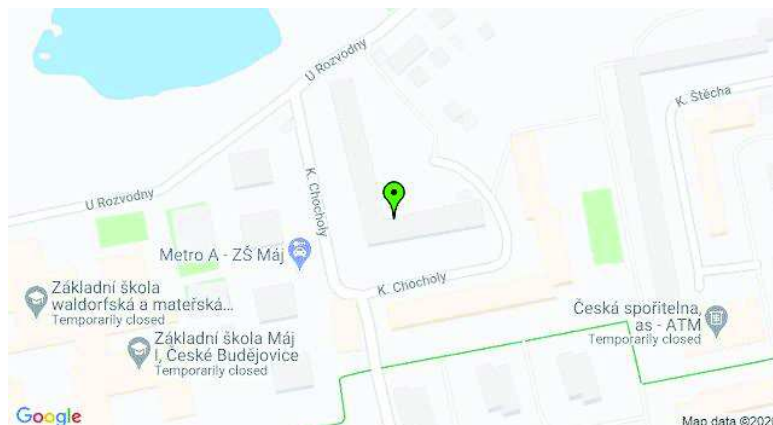
Slovní popis

Byt v osobním vlastnictví, o dispozici 4+1 s lodžii a celkové užité ploše 78,29 m², v ul. K. Chocholy, České Budějovice – Sídliště Máj. Bytová jednotka je v udržovaném původním stavu a nachází se v 6. patře revitalizovaného panelového domu (zateplení, fasáda, nová plastová okna, stoupačky, nový výtah, rekonstrukce vstupní chodby, nové sklepy, atd.). K dispozici sklep, který je umístěný v přízemí domu. K bytu náleží podíl na pozemku, který tvoří funkční celek s domem, na kterém se nachází popelnice. Klidná, tichá lokalita s veškerou občanskou vybaveností.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Byt, 84 m², Branišovská, České Budějovice, okres České Budějovice

1. Identifikace



Celková cena: 2 700 000 Kč

Adresa: Branišovská, 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	Branišovská, České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 700 000 Kč	Plocha užitná	84
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlště
Dispozice	4+1	Vlastnictví	Osobní

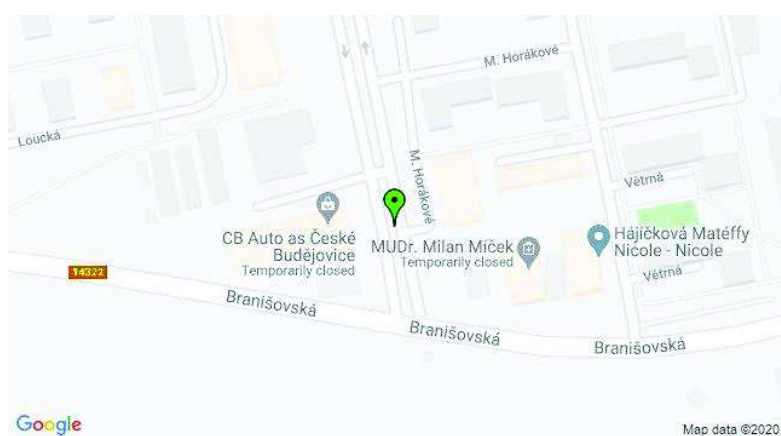
Slovní popis

Byt 4+1, ulice Branišovská, 84,98 m², osobní vlastnictví, 1. patro s výtahem, balkon, komora. Čistá výměra bytu 79,66 m² + balkon 2,25 m² + sklep 3,08 m². Byt se nachází v části sídlště Šumava, bezprostředně u areálu JČU s dobrou dopravní obslužností (u zastávky MHD) a kompletní občanskou vybaveností. Byt se skládá z obývacího pokoje (19,93 m²), ložnice (12,02 m²) a dvou dětských pokojů (12,02 m² a 10,89 m²). Byt prošel rekonstrukcí, kdy v roce 2002 bylo odstraněno původní umakartové jádro a nahrazeno vyzděným ve stejné dispozici (koupelna 2,78 m² a WC 0,94 m²), dále pak dva dětské pokoje byly částečně propojeny a v roce 2013 byli udělány nové rozvody elektřiny. Ve vstupní chodbě bytu (9,75 m²) je ještě praktická komora – šatna (2,62 m²). Součástí bytu je sklep umístěný v přízemí domu (3,07 m²) a dále jsou k dispozici společné prostory (kolárna a sušárna). Byt je orientován na východ a jih. Celý dům prošel revitalizací, zateplení, plastová okna, nový výtah atd. Na domě není žádný úvěr v souvislosti s revitalizací, ve fondu oprav je naspořeno více jak 1,2 mil. Kč a ve výhledu je nahrazení stávajících balkonů novými.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Byt, 74 m², K. Chocholy, České Budějovice, okres České Budějovice

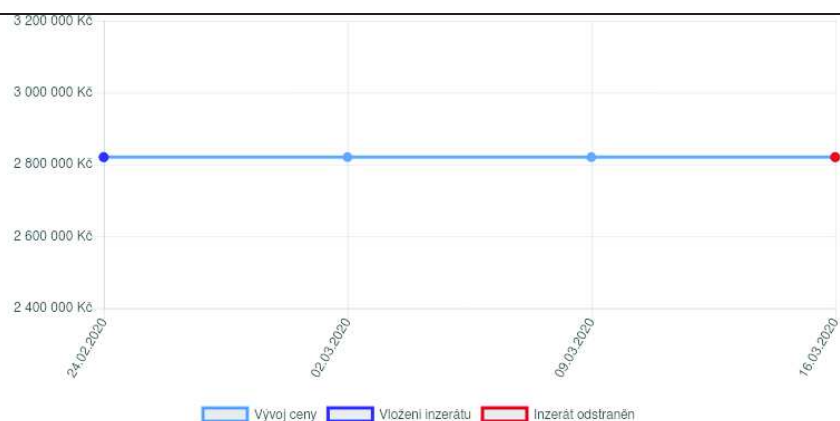
1. Identifikace



Celková cena: 2 820 000 Kč

Adresa: K. Chocholy, 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	K. Chocholy, České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 820 000 Kč	Plocha užitná	74
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídliště
Dispozice	4+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Byt v osobním vlastnictví, dispozičně řešený jako 4+1 s lodžii. Byt o celkové ploše 76,63 m² s příslušenstvím je umístěn ve 2. patře panelového domu s výtahem. Bytový dům se nachází v klidné lokalitě sídliště Máj, ul. K. Chocholy. Na patře jsou pouze dva byty. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí, nové podlahy, kuchyňská linka a vyzděné jádro. V chodbě se nachází praktické, vestavné skříně. Všechny pokoje jsou neprůchozí, z ložnice je vstup do lodžie. Kuchyňská linka je vybavena indukční deskou, parní troubou, myčkou, mikrovlnou troubou, digestoří a vestavným kávovarem. Koupelna je s vanou a sprchovým koutem, oddělená od toalety. Podlahy jsou pokryty linem, plovoucí podlahou, koberci a keramickou dlažbou. Byt je orientován na všechny světové strany. V přízemí je umístěna sklepní kóje k bytu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	J.Bendy 1388/29	80,59	9.NP	Byt 4+1 s balkonem sklepem, pravděpodobně v průměrném stavu. Dům revitalizován
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	K. Chocholy	86,00	1.NP	4+1 probouraný na 3+1 v částečně v rekonstruovaném stavu, balkon a sklep
2	Prachatická	85,00	6.NP	4+1, dům revitalizován, zateplen, plast. Okna, byt rekonstruován, plovoucí podlaha, nová kuchyň, sklep, komora na patře, dva balkony
3	K. Chocholy	78,29	6.NP	Byt 4+1 s lodžií, původní udržovaný stav, sklep, revitalizovaný dům zateplení, fasáda, plastová okna, výtah, nové sklepy
4	Branišovická	84,00	1.NP	4+1, částečně rekonstruovaný byt, sklep, dům revitalizovaný, nový balkon, zateplen, nová okna
5	K. Chocholy	74,00	2.NP	4+1 kompletně zrekonstruovaný byt, dům zrevitalizován, sklep, lodžie

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo-ha	K2 veli-kost	K3 balkón, sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňované objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 990 000	0,90	2 691 000	1,00	1,07	1,00	1,05	1,00	1,00	1,12	2 402 67
2	2 550 000	0,90	2 295 000	1,00	1,05	1,10	1,05	1,00	1,05	1,27	1 807 08
3	2 400 000	0,90	2 160 000	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,05	1,02	2 117 64
4	2 700 000	0,90	2 430 000	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	2 336 53
5	2 820 000	0,90	2 538 000	1,00	0,92	1,00	1,10	1,00	1,05	1,06	2 394 34
Celkem průměr										Kč	2 211 65

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce, kde je zohledněna nevýhodnost 1.NP a skutečnost, že znalci nemovitost nebyla zpřístupněna

3.2 Práva a závady

Povinná nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 3856 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C je uvedeno zástavní právo smluvní: pohledávka ve výši 400 000 Kč s příslušenstvím a předkupní právo pro Wüstenrot hypoteční banka a.s., tyto věcná práva nejsou do ocenění zahrnuta.

Dále se nepředpokládá, že na nemovitosti váznou další závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota-cena časová	956 750,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 211 658,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	2 212 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvamilionydvěštedvanácttisíckorunčeských

V Brně dne 6. května 2020

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 520-052/2020.

V Brně dne 6. května 2020

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 3856

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy

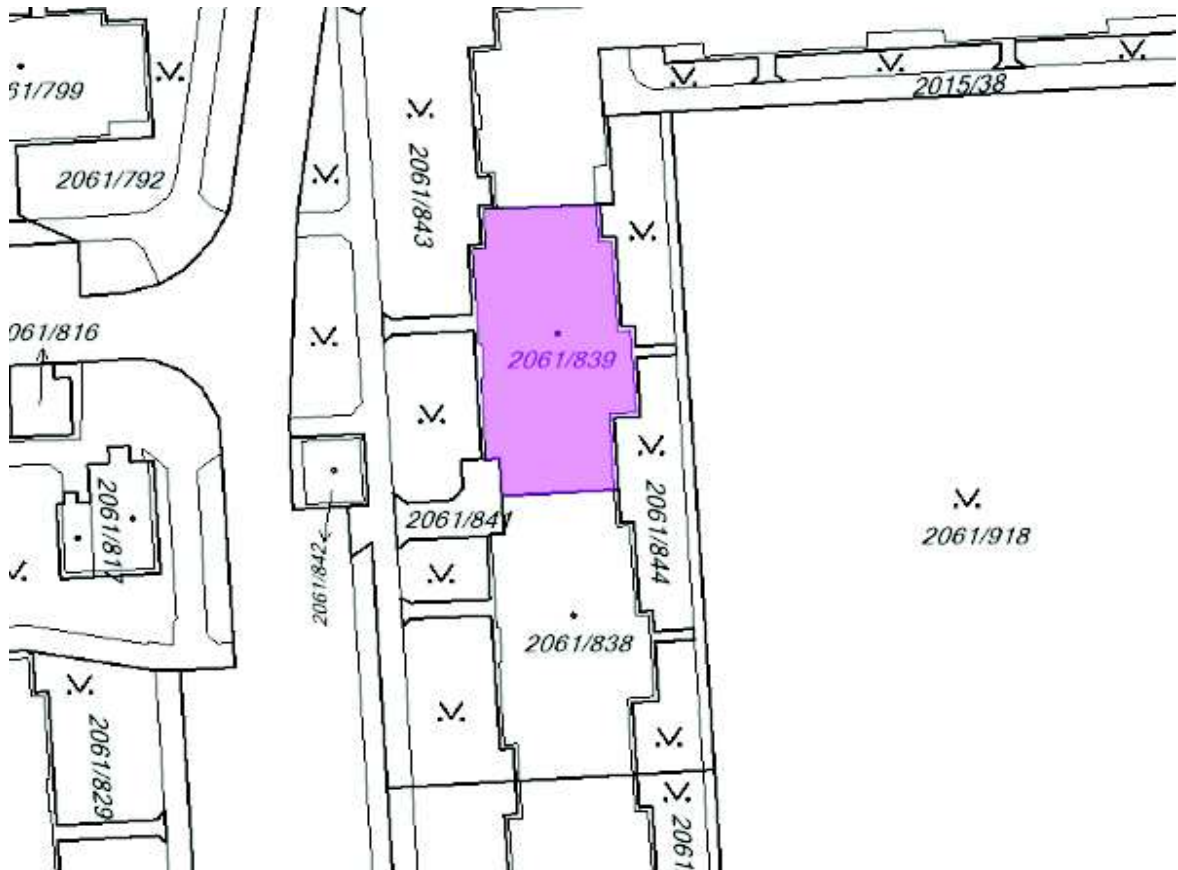
Mapa oblasti

Nedoručený dopis

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Třebíč



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

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

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2734/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 621943 České Budějovice 2

List vlastnictví: 3856

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Švarcová Jana, J. Bendy 1388/34, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice		

B Nemovitosti

Jednotky	Podíl na			
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1388/29	byt		byt.s.	368/10000
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 2, č.p. 1388, byt.dům, LV 2258		
		na parcele 2061/839, LV 2258		
	Parcela	2061/839 zastavěná plocha a nádvoří		363m2

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 smluvní

Pohledávka ve výši 400.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 1388/29

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle
obč.s. ze dne 21.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2003.

V-5866/2003-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26747154

Povinnost k

Jednotka: 1388/29

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle
obč.s. ze dne 21.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2003.

V-5866/2003-301

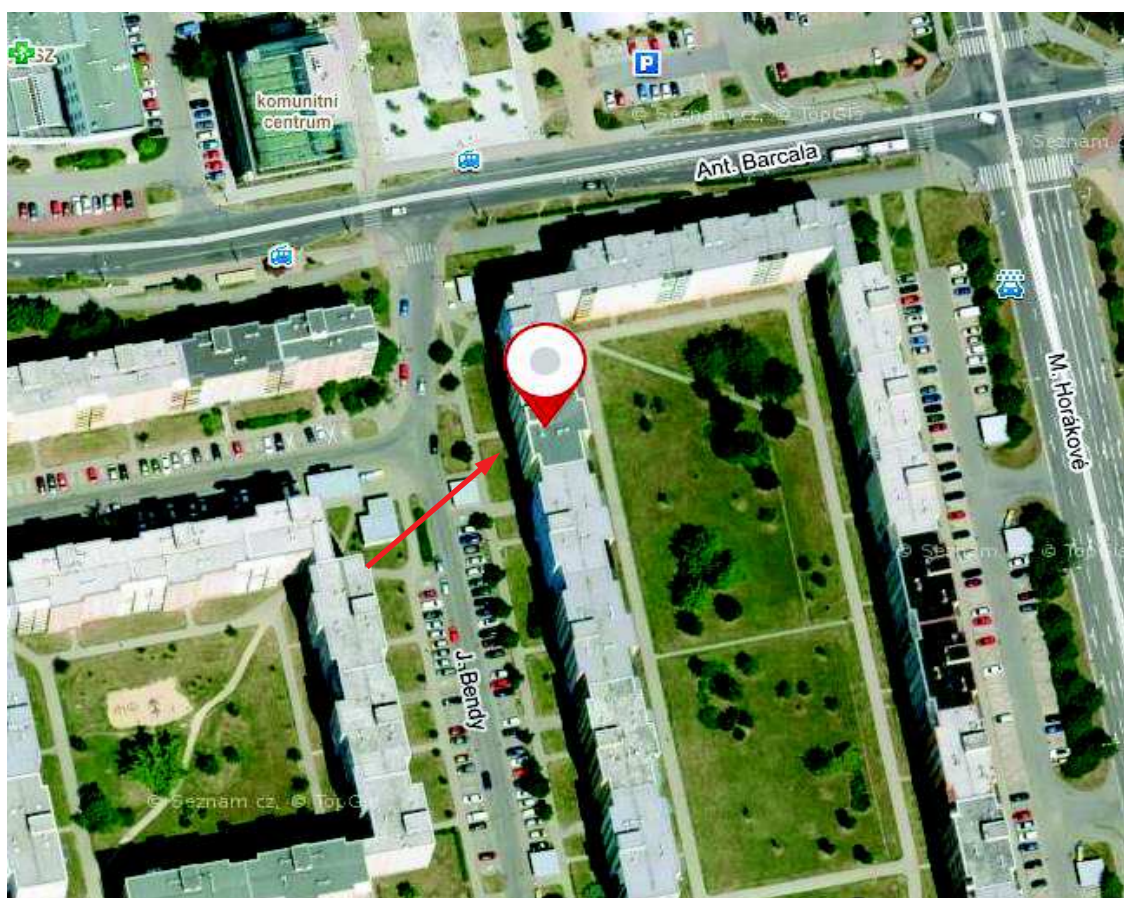
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Mapa oblasti



Nedoručený dopis

Misto pro potisk klienty

R
REKUPA
6
Číslo účtu

612 00 Brno 12



RR 30368521 0 CZ

DOPOŘUČENÉ
DO VLASTNÍCH NIKŮ JEN ADRESÁTOVI!

Základ
uložena dne 04. 04. 2020

Švarcová Jana

Očekávaná razítka
a podle vyšetřujícího pracovníka

Odesílatel

Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155

paní
Jana Švarcová
J. Bendy 1388/34
370 05 ČESKÉ BUDĚJOVICE

Odesílatel

Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155

BUDĚJKA

Adresát

paní
Jana Švarcová
J. Bendy 1388/34
370 05 ČESKÉ BUDĚJOVICE

Potvzuji převzetí této zápisky dne _____ podpis _____

Uložení doba 10 dní

RR303685210CZ
61.08.20 23:439 0.004 78.00
EK OP.00.19

61200 Brno 12

9

The image shows the back of a postage stamp from the Czech Republic. On the left, there is a postage meter stamp with the text "IN-1 ENCL - 1224012", "10.00 Kč", and "10.00 Kč". Below this is a barcode with the number "81592746000830". To the right of the meter stamp is a return label with the heading "ZPĚT" (Return) and the text "Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem" (The package was returned due to the marked cross). The label contains a list of reasons for return with checkboxes: "nepřijato" (not accepted), "nevyzvednuto" (not picked up), "odstěhoval se" (moved), "na uvedené adrese neznámý" (unknown at the address), "adresa nedostupná" (address not accessible), and "jiný důvod" (other reason). The "nevyzvednuto" checkbox is marked with a cross. Below the list is the text "Jiný důvod bylo možno ověřit" (It was possible to verify the other reason) with "ANO" (Yes) and "NE" (No) checkboxes. The "ANO" checkbox is marked. At the bottom of the label is a "RECY" logo.