

ZNALECKÝ POSUDEK

7167 - 34 / 18

**o ceně bytu č. 238/16 se spoluvlastnickým podílem 6263/145784
na společných částech bytového domu Loučovice č.p. 238 včetně parcely St. 352
a ostatní plochy - jiné plochy 232/19 v katastrálním území Loučovice,
zapsaných na LV 938 a LV 815 pro obec Loučovice, bývalý okres Český
Krumlov**

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský
Bratislavská 73
602 00 B r n o

Účel posudku:

Stanovení ceny dle současně platného cenového
předpisu a ceny v místě a čase obvyklé (tržní)

**Dle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.10.2018**

Posudek vyhotovil:

Jan Jakeš
Za Nádražím 252
Nádražní Předměstí
381 01 Český Krumlov
Mobil O2 : +420 / 728 200 828
E-mail : reality.jakes@centrum.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Krumlově, dne 15. října 2018.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí (bytu, domu, pozemků) a ceny v místě a čase obvyklé (tržní) dle nálezů při místním šetření:

LV 938 + LV 815 - byt č. 238/16 se spoluvlastnickým podílem 6263/145784 na společných částech bytového domu (Loučovice č.p. 238) a pozemcích (zastavěná plocha a nádvoří 352, ostatní plocha - jiná plocha 232/19).

Nevyskytují se: vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy, vodní plochy, porosty trvalé, věcná břemena.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt se spoluvlastnickým podílem
na společných částech domu a pozemcích

Adresa předmětu ocenění: Loučovice 238
382 76 Loučovice

LV: 938 + 815

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Loučovice

Katastrální území: Loučovice

Počet obyvatel: 1 663

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 508,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 477,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2018 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitostí Lubomíra Štefana, bytem Jetětice 44, 398 48 Jetětice.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno - město, soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský, se sídlem Bratislavská 73, 602 00 Brno, č.j. 56 EX 815/11 - 107 ze dne 19.09.2018
- usnesení Exekutorského úřadu Brno - město, soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský, se sídlem Bratislavská 73, 602 00 Brno, č.j. 56 EX 815/11 - 11 ze dne 18.05.2011
- výpis z katastru nemovitostí zapsaných na LV 938 pro obec a katastrální území Loučovice, okres Český Krumlov, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD dne 19.09.2018 - čas 10:31:22 hod., prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2018 - čas 10:15:02 hod.

- kopie katastrální mapy předmětné části obce a katastrálního území Loučovice, okres Český Krumlov, mapový list č. PŘEDNÍ VÝTOŇ 0-1/14 v měřítku 1:1000, vyhotovená dálkovým přístupem dne 19.09.2018 - čas 10:33:41 hod., prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2018 - čas 10:15:02 hod.
- informace a údaje sdělené spoluvlastníkem nemovitostí Lubomírem Štefanem, bytem Jetětice 44, 398 48 Jetětice a Gabrielou Loskotovou, zástupcem SVJD 238 Loučovice; zejména údaje o stáří objektu, materiálu a stavu zakrytých konstrukcí, provedení obnov a modernizací stavebních prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, hranicích pozemků v terénu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém dne 12. října 2018
- jiné podklady a doklady nebyly znalci předloženy a ani je jinak nezískal, kromě údaje o velikosti obce Loučovice (počtu obyvatel) a o technickém vybavení území v místě nemovitosti pro zjištění ceny pozemků, když pro obec Loučovice není vydána platná cenová mapa pozemků

5. Vlastnické a evidenční údaje

„A”	Vlastník nemovitostí	: Společné jmění manželů Štefan Lubomír 650702/1752 Loučovice 238 382 76 Loučovice a Štefanová Pavla 785524/5519 Chelčice 17 389 01 Chelčice
„B”	Čísla parcel, druh, výměry	: Byt č. 238/16 - LV 938 Podíl na společných částech domu a pozemku 6263/145784 - Budova - LV 815 Loučovice, č.p. 238 bytový dům na parcele St. 352 - Pozemek - LV 815 St. 352 zastavěná plocha a nádvoří 245 m ² 232/19 ostatní plocha - jiná plocha 61 m ²
„B1”	Věcná práva sloužící	: Bez zápisu
„B2”	Věcná práva zatěžující	: Viz výpis z katastru nemovitostí
„C”	Omezení vlastnického práva	: Viz výpis z katastru nemovitostí
„D”	Jiné zápisy	: Viz výpis z katastru nemovitostí
	Plomby a upozornění	: Bez zápisu
„E”	Nabývací tituly	: Smlouva kupní (též i pro poz. parcelu 232/19) ze dne 20.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2003. V-352/2003-302
„F”	Vztah BPEJ k parcelám	: Bez zápisu
	Číslo listu vlastnictví	: 938, 815
	Číslo evidenčního listu	: Není
	Číslo popisné (evidenční)	: 238
	Charakter vztahu k pozemku	: Společné jmění manželů Podílové spoluvlastnictví
	Způsob ochrany	: Bez zápisu
	Katastrální území	: 687138 Loučovice
	Obec	: 545601 Loučovice
	Část obce	: Loučovice
	Okres	: CZ0312 Český Krumlov

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace stavby nebyla doložena. Předložená kopie katastrální mapy předmětné části obce a katastrálního území Loučovice, bývalý okres Český Krumlov, odpovídá skutečně zjištěnému stavu při šetření na místě samém dne 12. října 2018.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitosti v obci Loučovice s počtem 1 663 obyvatel, bývalý okres Český Krumlov, kraj Jihočeský.

Bytový dům Loučovice č.p. 238 s parcelou St. 352 a přilehlá ostatní plocha - jiná plocha 232/19 situovány na severním okraji souvisle zastavěného území intravilánu obce v lokalitě bytové zástavby. Jedná se o samostatný bytový jednovchodový dům bez podzemního podlaží, s devíti nadzemními podlažími a plochou dvouplášťovou střechou se 24 bytovými jednotkami (každé podlaží má 3 bytové jednotky).

Přístup po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny, v místě není možnost napojení na rozvod zemního plynu, v obci je kompletní síť obchodů a služeb, nedostatek pracovních možností, obecní úřad, mateřská školka, základní devítiletá škola, praktický i odborný lékař, sportovní stadión, pobočka banky, restaurace. Území je mírně svažité jižním směrem.

Obec Loučovice nemá zpracovávánu cenovou mapu pozemků.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12. října 2018.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 238/16
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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: Zastávka od 201 do 1000, dobrá dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Klidné, tiché a slunné prostředí	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,779}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Bytová jednotka č. 238/16

1.1. byt

Dispoziční řešení:

Samostatný objekt bez podzemního podlaží, s devíti nadzemními podlažními a plochou střechou situovaný na parcele St. 352.

V 1. nadzemním podlaží (přízemí) je technické zázemí domu - chodba se schodištěm, kočárkárna, prádelna, sušárna a sklepy. Ve 2. až 9. nadzemním podlaží je shodná dispozice 3 bytových jednotek různé dispozice. Oceňovaný byt je velikosti 3+1 s příslušenstvím bez balkónu situovaný v 7. nadzemním podlaží (6. patře). Součástí bytu je skladová laťová kóje situovaná v 1. nadzemním podlaží (přízemí) domu (nezapočítává se do podlahové plochy bytu).

Hlavní vstupní průčelí domu orientováno jižním směrem k přístupovému zpevněnému chodníku.

Technické provedení stavebních konstrukcí:

Základy s vodorovnými izolacemi, obvodové stěny montované tl. 240 mm, stropy železobetonové montované s rovným podhledem, krov není (plochá dvouplášťová střecha), krytina živičná svařovaná, klempířské konstrukce úplné střechy a parapety z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úprava vnějších povrchů kontaktní zateplovací systém s umělohmotnou fasádou (rok 2008), vnitřní obklady nejsou, vnitřní schody teraco, dveře vstupní do domu plastová s ditermickými skly (rok 2008), dveře vstupní do bytů protipožární, dveře vnitřní bytů dřevěné hladké, okna plastová s ditermickými skly (rok 2008), podlahy obytných místností PVC, podlahy ostatních prostor keramické dlažby a betonové (1. NP domu), vytápění domu centrálním tepelným čerpadlem s ocelovými rozvody a otopnými tělesy (rok 2014), elektroinstalace světelná a motorová 3x 230/400 V s jističi, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody z tepelného čerpadla, instalace zemního plynu není, vybavení kuchyně elektrickým sporákem (zastaralý typ),

veškerá vnitřní kanalizace s napojením do veřejného řadu, veškeré vnitřní hygienické vybavení zastaralé (vana ocelová smaltovaná, umyvadlo otočné ocelové smaltované), záchod splachovací kombi, výtah osobní TOV 250 kg (3 osoby) bez bezpečnostních prvků dle nových směrnic EU, odsávač par, domovní telefon, centrální rozvod STA a R, instalační bytové jádro, ostatní konstrukce a vybavení se nevyskytují.

Stáří, modernizace, opravy a údržba:

Dle sdělení spoluvlastníka nemovitostí Lubomíra Štefana a zástupce SVJD Gabriely Loskotové, použitých konstrukčních prvků a předložených podkladů objekt dokončen a užíván od roku 1970, technickým stavem k 12.10.2018 činí stáří 48 roků.

Kontaktní zateplovací systém včetně osazení nových plastových oken s dtermickými skly proveden v roce 2008, technickým stavem k 12.10.2018 činí stáří 10 roků.

Osazení tepelných čerpadel na ústřední vytápění a ohřev TUV provedeno v listopadu 2014, technickým stavem k 12.10.2018 činí stáří 4 roky.

Technický stav hlavních nosných konstrukcí průměrný, údržba bytu podprůměrná nedosahující běžného provedení.

Určení charakteru objektu:

Z hlediska vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu se jedná o „byt v osobním vlastnictví“ v budově typu „J“.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 618,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt č. 238/16 v 7. nadzemním podlaží (6. patře):	62,63 * 1,00 = 62,63 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	62,63 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,684}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 11\,618,- \text{ Kč/m}^2 * 0,684 = 7\,946,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,63 \text{ m}^2 * 7\,946,71 \text{ Kč/m}^2 * 0,756 * 1,030 = 387\,550,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 387 550,94 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky v obci Loučovice s počtem 1 663 obyvatel, bývalý okres Český Krumlov, kraj Jihočeský. Parcela St. 352 zastavěná bytovým domem Loučovice č.p. 238 a přilehlá ostatní plocha - jiná plocha 232/19 situovány na severním okraji souvisle zastavěného území intravilánu obce v lokalitě bytové zástavby.

Přístup po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny, v místě není možnost napojení na rozvod zemního plynu, v obci je kompletní síť obchodů a služeb, nedostatek pracovních možností, obecní úřad, mateřská školka, základní devítiletá škola, praktický i odborný lékař, sportovní stadión, pobočka banky, restaurace. Území je mírně svažité jižním směrem.

Obec Loučovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - Zastavěná plocha bytovým domem a přístupový chodník v obci Loučovice	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,756 * 1,000 * 1,030 = 0,779$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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				
§ 4 odst. 1	477,-	0,779		371,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 352	245	371,58	91 037,10
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	232/19	61	371,58	22 666,38
Stavební pozemky - celkem			306		113 703,48

Pozemky - zjištěná cena = **113 703,48 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 113 703,48Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **113 703,48 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **387 550,94 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 113 703,48 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 263 / 145 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

113 703,48 Kč * 6 263 / 145 784 = 4 884,79 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 4 884,79 Kč

Bytová jednotka č. 238/16 - zjištěná cena = **392 435,73 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 238/16	392 435,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	387 550,94 Kč
1.2. Pozemky	4 884,80 Kč
	<hr/>
	= 392 435,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **392 435,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **392 440,- Kč**

slovy: Třistadevadesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

Zatřídění pozemků pro stanovení Kp a Ki provedeno v návaznosti na hlavní stavbu bytového domu Loučovice č.p. 238 situovanou na parcele St. 352 - byty v domě vícebytovém kód CZ - CC 1122 dle SKP 46.21.12.1 domy vícebytové typové v obci Loučovice.

D. ZÁVĚR

- Obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 056 EX 815/11 - 11 ze dne 18.05.2011 činí 780 000,- Kč.
- K oceňovaným nemovitým věcem nenáleží žádné příslušenství (včetně movitých věcí, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí), které by bylo jejich součástí.
- S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
- K právům zástavním se nepřihlíží a nejsou v ocenění zohledněna.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

V Českém Krumlově, dne 15. října 2017.

Jan Jakeš

Za Nádražím 252

Nádražní Předměstí

381 01 Český Krumlov

Mobil O2 : +420 / 728 200 828

E-mail : reality.jakes@centrum.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Jsem si plně vědom následků v případě nepravdivě podaného znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. souhlasím se zveřejněním mého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 24.5.1988 č.j. Spr. 838/88 pro základní obor **e k o n o m i k a**, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 7167 - 34 / 18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 7167 - 34 / 18.

Stanovisko k ceně v místě a čase obvyklé (tržní)

bytu č. 238/16 se spoluvlastnickým podílem 6263/145784 na společných částech bytového domu Loučovice č.p. 238 včetně parcely St. 352 a ostatní plochy - jiné plochy 232/19 v katastrálním území Loučovice, zapsaných na LV 938 a LV 815 pro obec Loučovice, bývalý okres Český Krumlov

Výše ceny je ovlivněna nízkou nabídkou a poptávkou po nemovitostech obdobného typu v obci Loučovice. Loučovice nejsou příliš atraktivní obcí a je v ní nedostatek pracovních možností (za prací se musí dojíždět). Současný zanedbaný technický stav nemovitostí má na cenu v místě a čase obvyklou negativní vliv. Na internetu nalezeno 17 nabídek prodeje bytů v okrese Český Krumlov. Z celkových nabídek viz 6 porovnatelných nemovitostí v obci Loučovice, obci Pohorská Ves a městě Horní Planá.

Porovnatelná nemovitost č. 1:

Prodej bytu 3+1, 51 m², Loučovice

Cena nemovitosti: 690 000,- Kč

Aktualizace: 02.10.2018

Podlahová plocha bytu: 51 m²

Jednotková cena nemovitosti: 13 530,- Kč/m²

Popis:

Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout byt 3+1 podlahové plochy 51 m², se sklepem, určený k rekonstrukci. Obec Loučovice se nachází 3 km od Lipna nad Vltavou, na hlavním tahu k hraničnímu přechodu Studánky. Lokalita výborná nejen pro houbaře, je zde vodácké stanoviště, cyklostezky. V obci Loučovice je veškerá občanská vybavenost. Energetický štítek nepředložen, proto uvádím G. Více informací u makléře PENB: G, 100.0 kWh/m².

Porovnatelná nemovitost č. 2:

Prodej bytu 2+1, 53 m², Loučovice

Cena nemovitosti: 1 990 000,- Kč

Aktualizace: 01.10.2018

Podlahová plocha bytu: 53 m²

Jednotková cena nemovitosti: 37 550,- Kč/m²

Popis:

Dovolují si vám ke koupi nabídnout velmi útulný a zrekonstruovaný byt 2+1 v centru obce Loučovice. Byt v osobním vlastnictví se nachází v 1. patře dvoupatrového cihlového domu. Ten byl kompletně zrekonstruován plastová okna, nová střecha, zateplení, zajímavá fasáda, zrekonstruován byl také vnitřek domu. Byt s krásným výhledem do okolí je vytápěn centrálním plynovým topením, podlahy jsou plovoucí, na chodbě je dlažba a v kuchyni speciální protiskluzové linoleum. Jádru je zděné, v koupelně je sprchový kout i vana, toaleta je zvlášť. Součástí nemovitosti je také sklep. Loučovice se nachází mezi Lipnem a Vyším Brodem, 30 km od Českého Krumlova. Nemovitost je tedy vhodná k velmi příjemnému bydlení v přírodě anebo ji ocení ti, kteří hledají apartmán na Šumavě, jen 4 km od Lipna. V obci jsou obchody, restaurace, mateřská a základní škola. A také vlaková a autobusová zastávka. Příjemné bydlení na Šumavě, prohlídku vřele doporučuji.

Porovnatelná nemovitost č. 3:

Prodej domu 100 m², Loučovice

Cena nemovitosti: 1 249 000,- Kč

Aktualizace: 14.10.2018

Kód zakázky: ASRD5006322

Podlahová plocha domu: 100 m²

Jednotková cena nemovitosti: 12 490,- Kč/m²

Popis:

Exkluzivně (výhradní zastoupení vlastníka) nabízíme k prodeji řadový RD (typ stavby tzv. finské domky) před rekonstrukcí v obci Loučovice, kousek od Českého Krumlova, Vyššího Brodu, Lipna nad Vltavou a Lipenské přehrady. Krásná příroda v okolí. Vhodné i pro rodinnou rekreaci. Dispozice domu je 4+1. Dům má sedlovou střechu a pozemek o velikosti cca 373 m². V 1. NP domu se nachází veranda s šatnou, předsiň, WC, spíž, kuchyňka, koupelna s vanou, obývací pokoj a ložnice. Ve 2. NP pak dva pokoje. Podsklepeno. Vytápění: kamna na tuhá paliva v jednotlivých místnostech. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Občanská vybavenost: lékař, lékárna, pošta, prodejna potravin. V obci se nachází základní škola a mateřská škola. V blízkosti základní školy jsou vystavěna dvě nová víceúčelová sportoviště, která může navštěvovat i veřejnost. Dále se zde nachází velmi pěkné fotbalové hřiště. Dopravní dostupnost vlakem a autobusem. Možnost financovat úvěrem.

Porovnatelná nemovitost č. 4:

Prodej rekreačního objektu 42 m², Loučovice

Cena nemovitosti: 1 000 000,- Kč

Aktualizace: 01.10.2018

Kód zakázky: 7339/2308

Podlahová plocha domu: 42 m²

Jednotková cena nájmu domu: 23 810,- Kč/m²

Popis:

Dovolují si vám ke koupi nabídnout rekreační chatu (42 m²) v obci Loučovice kousek od Lipna. Chata stojí na pozemku o rozloze 369 m² a je podsklepená. V přízemí se nachází obytná část s kuchyňkou a v prvním patře ložnice. Chata má půdorys 4x4 m a je postavena z cihly a dřeva. Elektřina je rozvedená, zdroj vody je na zahradě. Vytápění kamny. Nemovitost se vyznačuje krásným výhledem do okolí, kousek od pozemku je Vltava a pramen s kvalitní vodou. Prohlídku vřele doporučuji.

Porovnatelná nemovitost č. 5:

Prodej bytu 3+1, OV, 75 m², Pohorská Ves

Cena bytu: 870 000,- Kč

Aktualizace: 01.10.2018

Kód zakázky: REALITYMIX-639453

Podlahová plocha bytu: 72 m²

Podlahová plocha sklepa: 3 m²

Jednotková cena nájmu domu: 11 600,- Kč/m²

Popis:

Prodej bytu 3+1 v 1. patře bez výtahu. Byt má ložnici v obývacím pokoji a právě probíhá kompletní rekonstrukce bytu. Všechny podlahy, nové omítky v celém bytě a rozvod el. energie. Bytové jádro bylo celé přestavěno: nové WC, velký sprchový kout s masážní sprchou atd. V kuchyni nová kuchyňská linka. Byt je velmi slunný, s velkou halou, do které zasahuje kuchyň. Financování zajistíme, pro více informací volejte.

Porovnatelná nemovitost č. 6:

Prodej bytu 3+1, 90 m², ulice Švermova, Horní Planá

Cena bytu: 1 990 000,- Kč

Aktualizace: 02.10.2018

Kód zakázky: N79890

Podlahová plocha domu: 90 m²

Jednotková cena nájmu domu: 22 110,- Kč/m²

Popis:

Zprostředkujeme Vám prodej prostorného zděného bytu 3+1 o výměře 90 m² v Horní Plané. Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží, je orientován VZ. Disponuje prostornou předsíň, kuchyní s odvětrávanou spíží, velkým obývacím pokojem se zasklenou lodžii, dvěma ložnicemi, koupelnou se sprchovým koutem a samostatným WC. Vytápění je řešeno samostatným etážovým topením z kotelny v přízemí, avšak je zde možnost změny připojení na elektrokotel přímo v bytě. Ohřev vody za pomoci elektrického bojleru. Nemovitost má nová plastová okna a radiátory. K bytu přísluší dva prostorné sklepy. Parkování přímo před domem. Vhodné na investici i k trvalému bydlení. PENB se připravuje, proto je nemovitost zařazena do kat. G. Možnost financování hypotečním úvěrem, který Vám ráda pomohu zajistit. Ihned k nastěhování. Horní Planá je město ležící na Šumavě na severním břehu vodní nádrže Lipno. Pro více informací volejte makléřku zakázky.

Klady oceňované nemovitosti: Klidné, tiché a slunné prostředí, přístup po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny, dostatek parkovacích míst před domem na rozšířené ulici, velmi dobré dopravní spojení autobusem a vlakem.

Zápory oceňované nemovitosti: V místě není možnost napojení na rozvod zemního plynu, zhoršený technický stav (umakartové bytové jádro, zastaralé vyžilé zařizovací předměty), nedostatek pracovních možností v obci (za prací se musí dojíždět).

Výsledek porovnávací hodnoty:

Vzhledem k uvedeným skutečnostem stanovuji cenu v místě a čase obvyklou bytu č. 238/16 se spoluvlastnickým podílem 6263/145784 na společných částech bytového domu Loučovice č.p. 238 včetně parcely St. 352, zastavěné plochy a nádvoří o výměře 245 m² a ostatní plochy - jiné plochy 232/19 o výměře 61 m² v katastrálním území Loučovice, zapsaných na LV 938 a LV 815 pro obec Loučovice, bývalý okres Český Krumlov, na hodnotu (12 500,- Kč/m²) zaokrouhleno

780 000,- Kč

V Českém Krumlově, dne 15. října 2018.

Realitní kancelář Jan Jakeš

Za Nádražím 252

Nádražní Předměstí

381 01 Český Krumlov

Mobil O2 : +420 / 728 200 828

E-mail : reality.jakes@centrum.cz