

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1558-004/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci, kterou představuje členský podíl na družstevní bytové jednotce o dispozici 3+1, č. 562/2, vč. pozemku p.č. 856, Nádražní č.p. 562, zapsaných na LV č. 1603, pro k.ú. Netolice, obec Netolice, okres Prachatice.

Objednatel posudku:

pan
Ing. Pavel Vlček
28. října 1476/10
370 01 České Budějovice

Účel posudku:

pro insolvenční č.j.: KSCB 28 INS 10113/2013

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 13.2.2018

Posudek vypracoval:

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

Datum místního šetření:

13.2.2018

Znalecký posudek je vyhotoven v 3 vyhotoveních a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 příloh, kterými jsou:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1603, 1x A4
- 2) Kopie katastrální mapy, 1x A4
- 3) Fotodokumentace, 1x A4
- 4) Mapa oblasti, 1x A4

V Třeboni 26.2.2018

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vy
uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katas
pracoviště Prachatice, zapsaných na LV č. 1603, pro k.ú. Netolice, obec Netolice, okres Pracha

2) Základní informace

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Netolice, k.ú. Netolice

Adresa nemovitosti: Nádražní 562, 384 11 Netolice

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a 00038750, bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec Stavební, Husova 3

pozemku: 21 Husinec, vlastnictví: výhradní

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne 5.2.2018, prokazující stav evidovaný k datu 5.2.2018, pr
č. 1603, pro k.ú. Netolice, obec Netolice, okres Prachatice, vyhotovený dálkovým přístupem pro
Insolvenční řízení č.j.: KSCB 28 INS 10113/2013 pro Ing. Pavel Vlček
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Netolice, obec Netolice, okres Prachatice, vyhotovená náhled
internetové stránky ČÚZK
- znalecký posudek č.: 3501, ze dne 1.5.2009, který vypracoval Václav Částka, Na Vyšehradě
384 11 Netolice
- informace, výměry a další skutečnosti zjištěné při místním šetření
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.1. 2018

5) Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.2.2018 za přítomnosti pana Aloise Pánka.

6) Celkový popis

Předmětem ocenění je odhad obvyklé ceny členských práv a povinností Stavebního byt
družstva Prachatice. Jedná se o právo nájmu k družstevnímu bytové jednotce č. 562/2, o ve
3+1, v bytovém domě č.p. 562, v Nádražní ulici a obci Netolice. Bytový dům je postavený na
856.

Bytová jednotka je umístěna v 1. nadzemním podlaží (zvýšené přízemí), od schodiště v
bytového domu typového – zděného, s celkem 2 nadzemními podlažími, bez podzemního pod
1 podzemním podlažím, s celkem 6 bytovými jednotkami a bez nebytových jednotek.

Bytový dům je postavený ve vzdálenosti cca 600 m od centra obce směrem na západ v l
zóně tvořené převážně bytovými domy a rodinnými domy, je napojen na veřejné rozvody vo
energie a plynu. Kanalizace je svedena do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. Je přístr
Nádražní ulice.

Bytový dům byl postaven v roce 1973, a je v solidním technickém stavu a nevykazuje
znatelné známky zanedbané stavební údržby. V roce 1995 byla provedena výměna střešní kry
výměnou klempířských prvků. Použitými stavebními materiály, technologiemi a dispo
řešením je však poplatný době svého vzniku. Dnešní standardy bydlení jsou již na jiné úrovni.

Oceňovaná bytová jednotka je v poměrně solidním technickém stavu, ale již se z
projevovat známky poněkud zanedbané stavební údržby. V bytové jednotce byla v roce
instalována digestoř, v roce 2016 provedena výměna původního kotle ÚT na kotel na ZP, v roc
byl vyměněn el. boiler pro ohřev TUV.

Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při v
koeficientu K₄ při ocenění stavby.

Přehled a výměry jednotlivých místností je uveden při výpočtu ocenění bytové jednotky.
Předmětem samostatného ocenění není p.p.č. 856 - zastavěná plocha a nádvoří o výmě
m², na které je postavený bytový dům č.p. 562. Její hodnota je zahrnuta do odhadu obvykl
členských práv a povinností Stavebního bytového družstva Prachatice.

7) Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jiné znehodnocení.

B. OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

NÁKLADOVÁ METODA

Ocenění nemovitých věcí nákladovou metodou je prováděno pomocí vynaložených nákladů na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení věcné hodnoty oceňovaného majetku nákladovou metodou v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku, morálního opotřebování nebo ekonomických nedostatků, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebování - je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Morální opotřebování - je snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky - je neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Použité technické opotřebování - vypočtené analytickou metodou výpočtu opotřebování, zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav.

Bytová jednotka č. 562/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1264

Podlahové plochy bytu

koefficient dle typu podlahové plochy

pokoj:	21,35 *	1,00 =	21,35 m ²
pokoj:	13,08 *	1,00 =	13,08 m ²
pokoj:	17,69 *	1,00 =	17,69 m ²
kuchyně:	8,56 *	1,00 =	8,56 m ²
předsíň:	7,41 *	1,00 =	7,41 m ²
koupelna:	2,44 *	1,00 =	2,44 m ²
WC:	0,98 *	1,00 =	0,98 m ²
balkon:	2,16 *	0,17 =	0,37 m ²
sklepní kóje:	1,90 *	0,10 =	0,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			72,07 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zdící bloky IZOSTONE tl. 25 cm	P	100

3. Stropy	HURDIS do I profilů	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	žb montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plné + prosklené typové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažba + PVC	S	100
15. Vytápění	ÚT s kotlem na ZP	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	PB ke sporáku	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	sporák na PB	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	STA, dom. TLF, odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	P	16,30	100	0,46	7,50
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	1,80	100	0,46	0,83
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,83
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8883

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 754,40
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8883
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1280
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 314,-
Plná cena: 72,07 m ² * 17 314,- Kč/m ²	=	1 247 819,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 100 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100) * 0,550

Bytová jednotka č. 562/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 686 300,99 Kč**Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.**

Spoluvlastnický podíl je: 1 / 1

Bytová jednotka č. 562/2 - zjištěná cena = 686 300,99 Kč**Výpočet porovnávací hodnoty****POROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTI JAKO CELKU**

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku byly vzaty do úvahy nemovitosti, které byly v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. V případě, že byly použity nemovitosti z odlišných lokalit, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím rozdílnost lokalit.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku užitná plocha bytové jednotky. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové skutečnosti jako jsou datum prodeje, vlastnická práva, poloha v obci, technický stav majetku, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, velikost budovy a další.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec pro stanovení porovnávací hodnoty oceňované nemovité věci dostatek podkladů o prodeji tohoto typu nemovitých věcí ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou pro ocenění použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. Takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Bytová jednotka č. 562/2

Lokalita:	Netolice, Nádražní
Dispozice:	3+1/B
Typ stavby:	typová - zděná
Podlaží:	1. NP

Užitná plocha: 72,07 m²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Prodej bytu 3+1 62 m²			
Lokalita:	Družstevní, Netolice			
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji družstevní byt 3+1 o velikosti 62 m ² v Netolicích, ul. Družstevní. Byt se nachází v 2.patře (3.NP). Dispozice bytu : chodba, samostatné WC a koupelna, kuchyň a tři pokoje. K bytu náleží sklep o velikosti cca 4 m ² , dále je možné užívat malou zahrádku. V bytě jsou nová okna situována na sever, východ a západ. V přízemí domu je sušárna, prádelna, kolárna a kotelna. Jde o byt v klidné části města. Parkování před domem. Dům je vytápěn samostatným plynovým kotlem.			
Užitná plocha:	62,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - stejná			1,00	
K2 Typ stavby - stejná			1,00	
K3 Stáří - podobné			1,00	
K4 Garáž - není			1,00	
K5 Velikost - o něco menší			1,05	
K6 Vybavení - podobné			1,00	
K7 Zdroj nabídky - cena z inzerce			0,80	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 100 000	62,00	17 742	0,84	14 903

Název:	Prodej bytu 3+1 58 m²			
Lokalita:	Malovice, okres Prachatice			
Popis:	Byt v řadovém domě, Malovice u Netolic, v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 v obci Rábín. Celková užitná plocha je 63 m ² . Byt je kompletně vystěhován a připraven na celkovou rekonstrukci. Nutná instalace nového topného systému a kotle. Autobusové spojení. Dopravní vzdálenost na hlavní silnici České Budějovice – Vodňany 3,8 km, Netolice 5 km a Vodňany 10 km.			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - horší			1,05	
K2 Typ stavby - podobná			1,00	
K3 Stáří - podobné			1,00	
K4 Garáž - není			1,00	
K5 Velikost - menší			1,05	
K6 Vybavení - horší - před rekonstrukcí			1,00	
K7 Zdroj nabídky - cena z inzerce			0,80	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
890 000	58,00	15 345	0,88	13 534

Název:	Prodej bytu 2+1 58 m²			
Lokalita:	Chvalovice, okres Prachatice			
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji zděný byt 3 + 1, družstevním vlastnictví 58 m ² , který se nachází ve zděném domě v atraktivní lokalitě v obci Chvalovice. Dům je po rekonstrukci střechy, fasády, plastová okna. Byt se nachází v prvním patře třípatrového zděného domu. Byt se skládá z obývacího pokoje, kuchyně, jídelny, ložnice, chodby, koupelny a WC. K bytu dále náleží sklep. Topení ústřední na tuhá paliva, podlahy jsou linoleum a plovoucí podlaha.			
Užitná plocha:	58,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,05
K2 Typ stavby - podobná	1,00
K3 Stáří - podobné	1,00
K4 Garáž - není	1,00
K5 Velikost - menší	1,05
K6 Vybavení - podobné	1,00
K7 Zdroj nabídky - cena z inzerce	0,80

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
985 000	58,00	16 983	0,88	14 979

Minimální jednotková porovnávací cena	13 534 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 472 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 979 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované jednotky	14 472 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	72,07 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 042 997 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Bytová jednotka č. 562/2

V dané lokalitě nedochází běžně k pronájmu bytů. Z tohoto důvodu není možné zjistit v místě obvyklé nájemné za pronájem bytu.

Na základě tohoto konstatování je od výpočtu výnosové hodnoty upuštěno.

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

1 042 997 Kč

Věcná hodnota

686 301 Kč

Obvyklá cena: 1 000 000 Kč

slovy: Jedenmilion Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

Komentář ke stanovení výsledné obvyklé ceně

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou věcné hodnoty, porovnávací hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí v dané lokalitě.

Dále jsou v obvyklé ceně nemovité věci zohledněny venkovní úpravy (přípojky medií, zpevněné plochy), rovněž tak i výměra a tvar pozemků.

Oceňovaná nemovitá věc je situována do lokality určené k bydlení s dobrou dopravní obslužností a s dobrou návazností na občanskou vybavenost.

Objednatelem ani účastníkem místního šetření nebyla ke dni vyhotovení odhadu obvyklé ceny předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě, které by byl předmět ocenění užívám.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, neprónajatý.

Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a cen.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, omezujících podmínek, předpokladů a obecných podmínek poskytnutých služeb.

Omezující podmínky a předpoklady

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány vlastním šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci 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.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by

nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen tento odhad obvyklé ceny nemovité věci.

10. Zjištěná obvyklá cena nemovité věci je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

Osvědčení

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

2. Zpracovaný odhad obvyklé ceny nemovité věci zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3. Při zpracování odhadu obvyklé ceny nemovité věci, byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak jak jsou uvedeny shora.

4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

tel.: 605 163 148
e-mail: pantl@tiscali.cz

V Třeboni, dne 23.2.2018

Bc. Vítězslav Pantl

Prohlášení

Prohlašuji, že tento odhad obvyklé ceny jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb., v platném znění).

Znalecká doložka

Odhad obvyklé ceny nemovité věci jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.4.2001, č.j.: Spr. 692/2001 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci byl zapsán pod poř. č. 1558-004/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

V Třeboni, dne 23.2.2018

Bc. Vítězslav Pantl

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2018 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 10113/2013 pro Pavel Víček, Ing.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550442 Netolice

Kat.území: 703940 Netolice

List vlastnictví: 1603

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec, Husova 3, 38421 Husinec	00038750	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
856	173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 562, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 856				
874/6	316	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 656, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 874/6				
1051/2	251	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 574, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1051/2				
1085	164	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 541, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1085				
1086	163	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 542, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1086				
1087	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 558, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1087				
1088	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 559, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1088				
1133/2	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 567, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1133/2				
1133/4	186	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Netolice, č.p. 575, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1133/4				

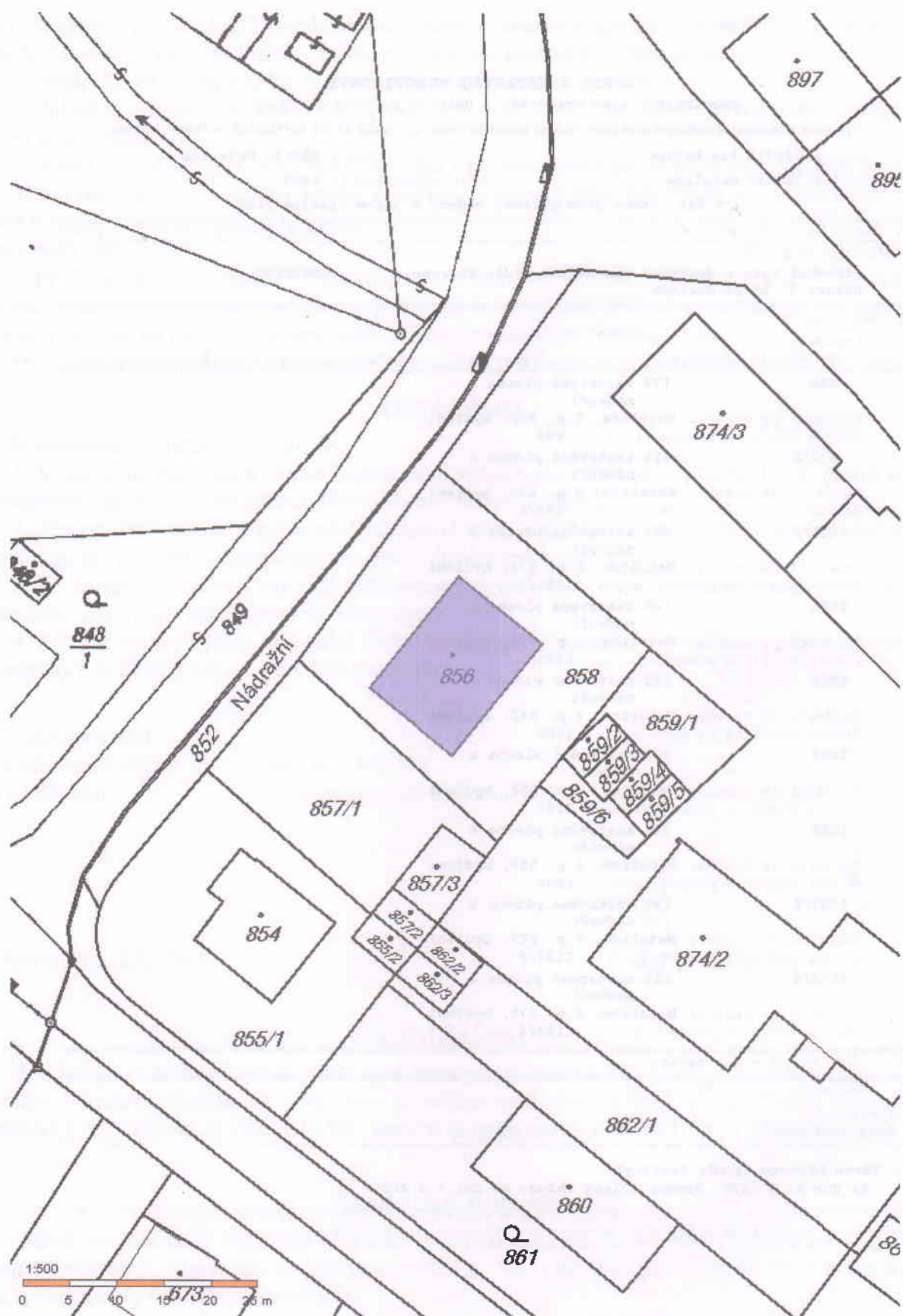
B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 23.5.2000. Právní účinky vkladu ke dni 7.6.2000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.
strana 1





bytový dům



kuchyně



pokoj



pokoj



pokoj



koupelna



WC



Předsíň

