

ZNALCKÝ POSUDEK č. 1436-009/2016



o stanovení obvyklé ceny nemovité věci, kterou představuje rodinný dům, vč. příslušenství a pozemků parcelní č. St. 656 a p.p.č. 2/38, Na Zahradách č.p. 485, zapsaných na LV č. 722, pro k.ú. Ledenice, obec Ledenice, okres České Budějovice.

Objednatel posudku:

pan

Ing. Pavel Vlček

28. října 1476/10

370 01 České Budějovice

Účel posudku:

pro insolvenční č.j.: KSCB 41 INS 28212/2015

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. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 16.3.2016

Posudek vypracoval:

Bc. Vítězslav Pantl

Palackého nám. 40/II

379 01 Třeboň

Datum místního šetření:

16.3.2016

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 13 stran textu včetně titulního listu a 3 příloh, kterými jsou:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 722, 1x A4
- 2) Kopie katastrální mapy, 1x A4
- 3) Mapa oblasti, 1x A4

V Třeboni 13.4.2016

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vpředu uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, zapsaných na LV č. 722, pro k.ú. Ledenice, obec Ledenice, okres České Budějovice.

2) Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Ledenice, k.ú. Ledenice
Adresa nemovité věci: Na Zahradách 485, 373 11 Ledenice

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a SJM Brabec Zdeněk a Brabcová Jana, Na Zahradách 485, 373 11 Ledenice,
pozemků: vlastnictví: výhradní

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne , prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2015, pro LV č. 722, pro k.ú. Ledenice, obec Ledenice, okres České Budějovice, vypracovaný Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, vedený v knize o poskytnutých údajích pod položkou řízení PÚ: 4218/15-301
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Ledenice, obec Ledenice, okres České Budějovice, vyhotovená náhledem na internetové stránky ČÚZK
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.1. 2016

5) Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.3.2016.

6) Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitá věc tvořená rodinným domem stojícím na St. 656, jako hlavní stavbou, bez vedlejších staveb, venkovními úpravami, trvalými porosty a stavebními pozemky St. 656 a p.p.č. 2/38, které jsou v jednotném funkčním celku.

Rodinný dům je postavený ve vzdálenosti cca 500 m od centra obce v obytné zóně tvořené převážně rodinnými domy, je přístupný z místní veřejné komunikace se zpevněným povrchem, je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a el. energie.

Jako hlavní stavba je oceněn rodinný dům půdorysného tvaru obdélníku, se samostatnou bytovou jednotkou, kolem roku 1985 (bližší údaje se nepodařilo dohledat a stáří je stanoveno odborným odhadem), je v dobrém technickém stavu, stavební údržba není zanedbaná a je prováděna pravidelně.

Z hlediska ocenění se jedná o řadový vnitřní rodinný dům, který je nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím a bez obytného podkroví. Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K_4 při ocenění stavby.

Předmětem samostatného ocenění nejsou trvalé porosty a venkovní úpravy - přípojky medií, zpevněné plochy, oplocení vč. vrat apod. Jedná se obvyklé standardní příslušenství, resp. součásti nemovitých věcí a pozemků, které z hlediska obvyklé ceny nemají zásadní cenotvorný význam. Jejich cenový význam je zahrnut zejména v hodnocení vybavení stavebního objektu.

Dále jsou oceněny stavební pozemky p.p.St. 656 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 154 m² a p.p.č. 2/38 - zahrada o výměře 170 m².

Poznámka:

Vzhledem k tomu, že vlastníkem nemovité věci nebyl znaleci umožněn přístup k oceňované nemovité věci a její důkladná prohlídka pro nemožnost kontaktovat vlastníka a domluvit termín místního šetření, bylo místní šetření provedeno pouze náhledem z veřejné komunikace vedoucí kolem oceňované nemovité věci.

Z tohoto důvodu jsou všechny rozhodující skutečnosti pro vyhotovení znaleckého posudku založeny na odborných odhadech a posouzeních provedených znalcem při obhlídce nemovité věci z

veřejného prostranství. Půdorysné rozměry oceňovaných stavebních objektů jsou získány odměřením z Katastrální mapy uveřejněné na internetových stránkách ČÚZK, výškové rozměry jsou odborně odhadnuty.

Popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení, který je uveden při ocenění věcné hodnoty stavby, je ze shora uvedených důvodů uvažován ve standardním a kompletním provedení.

Znalec na pokladě těchto skutečností nepřebírá žádnou odpovědnost za případné odchylky v jím uvažovaných skutečnostech u oceňovaných objektů (rozměry, konstrukce a vybavení, stáří, apod.) a skutečným stavem těchto objektů.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Stavba	Stavba	Stavba
2. NP	2. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP
1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP
1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP
1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP
1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP

Výpočet výškové hodnoty stavby

Zařazení pro pozemky

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha
1. NP	12,50 m ²
2. NP	12,50 m ²

Zařazení plochy a výšky

Název	Plocha
1. NP	12,50 m ²
2. NP	12,50 m ²

Obecní prostranství

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obecní prostranství
1. NP	12,50 m ²
2. NP	12,50 m ²
3. NP	12,50 m ²

B. OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Stavební pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Podle vlastní databáze prodeje stavebních pozemků a sdělení spolupracujících realitních kanceláří, se ceny stavebních pozemků v dané obci pohybují v rozmezí od 550 Kč do 900 Kč.

Vzhledem k vybavenosti pozemku (přípojky medií, přístupu) a lokalizaci pozemku v obci stanovují obvyklou cenu pozemku ve výši 800 Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zast. plocha a nádvoří	St. 656	154	800,00	123 200
ostatní plocha	2/38	170	800,00	136 000
Celková výměra pozemků		324	Hodnota poz. celkem	259 200

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	12,50*9,00	=	112,50
2. NP	12,50*9,00	=	112,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	112,50 m ²	3,00 m
2. NP	112,50 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	12,50*9,00*3,00	=	337,50 m ³
2. NP	12,50*9,00*3,00	=	337,50 m ³
Zastřešení	12,50*9,00*1,20/2	=	67,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	337,50 m ³
2. NP	NP	337,50 m ³

Zastřešení

Z 67,50 m³

Obestavěný prostor - celkem:

742,50 m³**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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané	S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	plné + prosklené typové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S 22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S 5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S 3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S 0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S 6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S 0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S 2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S 2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S 3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S 5,20	100	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 642,78
Plná cena: 742,50 m ³ * 3 642,78 Kč/m ³	=	2 704 764,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 100 = 31,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 31,0 % / 100)	* 0,690
Rodinný dům - zjištěná cena	= 1 866 287,26 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	225,00 m ²
Obestavěný prostor:	742,50 m ³
Zastavěná plocha:	112,50 m ²
Plocha pozemku:	324,00 m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec dostatek podkladů o prodejkách ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou porovnávací metodu použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. Takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 366 m²

Nemovitost stojí na okraji městyse Ledenice 12 km od Českých Budějovic. Zastavěná plocha 141 m² nabízí v přízemí prostornou halu, 2 pokoje, spíž, velkou kotelnu se skladem na palivo, prádelnu a garáž. Po rozlehlém schodišti se dostanete do prvního patra, kde se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna + toaleta, spíž. Tento velmi velkoryse řešený dům má krásnou a udržovanou zahradu o velikosti 366 m² se zahradním domkem.

Lokalita Zalinská, Ledenice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - podobná; Poloha - stejná obec; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - téměř stejně veliký;	0,80	13 778

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m ²	366 m ²	3 100 000 Kč	17 222 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 92 m², pozemek 686 m²

Prodej, rodinný dům se zahradou, Borovany, 686 m². K dispozici bytová jednotka 3+1 ve dvou podlažích s možností dobudování podkrovního pokoje a kuchyně. Výměra užitné plochy je 192 m². Dům je podsklepen, v těchto prostorách se nachází plynový kotel a el. bojler. Tříkomorový komín poskytne novému majiteli možnost vybudování krbového systému v domě. Na pěkné a dobře udržované zahradě se nachází samostatná stavba garáže, dílny a skladovacího prostoru. Příjezd k domu zajištěn zadní bránou. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu včetně krovu, napojen na el. energii 230/400V, obecní vodovod, kanalizaci a plynovou přípojku.

Lokalita Nádražní, Borovany**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,02
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - o něco horší; Provedení a vybavení - straší objekt; Celkový stav - starší dům; Vliv pozemku - větší;	0,82	11 564

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
192,00 m ²	686 m ²	2 699 000 Kč	14 057 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 678 m²

Rodinný dům na klidném okraji obce Srubec u Českých Budějovic. Dvojpodlažní novostavba má zastavěnou plochu 138 m², užitnou plochu 200 m² a celkovou plochu pozemku 678 m². V domě jsou dva samostatné byty s vlastními vstupy. Přízemní byt má dispozici 2+kk a patří k němu rozlehlá terasa s přípravou na pergolu. V přízemí je také garáž, technické zázemí domu a vstup do bytu v patře. Horní byt má dispozici 4+kk a přístup na osluněný balkon s výhledem přes pečlivě udržovanou zahradu do volné krajiny. Nosné konstrukce jsou v bezvadném stavu, do domu jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Kromě garáže je možné parkovat na vlastním pozemku další auta. Dům se nachází v naprosto klidné obytné čtvrti Na Štětkách stranou od hlavní silnice, na okraji zástavby. Je vhodný pro příjemné dvougenerační bydlení nebo i k pronájmu jednoho či obou bytů. Vybavení obou bytů v hodnotě 300.000,- Kč je v ceně. Základní občanská vybavenost je

přímo v obci Srubec, centrum Českých Budějovic je dobře dostupné autem, MHD i cyklostezkou

Lokalita Pod Chlumkem, Srubec

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - podstatně lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - novostavba; Vliv pozemku - větší;

Celkový

Upravená j. co

koef. K_c

Kč/m²

16 420

Užitná plocha

Výměra pozemku.

Celková cena

Jednotková cena

200,00 m²

678 m²

5 600 000 Kč

28 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	11 564 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 921 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 420 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	13 921 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	225,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 132 225 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

V dané lokalitě nedochází běžně k pronájmu rodinných domů jako celku. Z tohoto důvodu ne
možné zjistit v místě obvyklé nájemné za pronájem rodinného domu.

Na základě tohoto konstatování je od výpočtu výnosové hodnoty upuštěno.

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 132 225 Kč
Výnosová hodnota	Nebyla stanovena
Věcná hodnota	2 125 487 Kč
Hodnota pozemku	259 200 Kč

Obvyklá cena: 3 050 000 Kč

slovy: Třimilionypadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.8

Závěrečná analýza

Obvyklá cena nemovité věci je stanovena na základě příspěvku (kontribuce) jednotlivých oceňovacích metod. Obvyklá cena je vyjádřena jako vážený průměr těchto metod:

- 1) Věcná hodnota dle cenového předpisu 10% z 2 125 487,- Kč = 212 549,- Kč
 2) Porovnávací hodnota celku 90% z 3 132 225,- Kč = 2 819 003,- Kč

Obvyklá cena celkem před zaokrouhlením = 3 031 552,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Dále jsou v obvyklé ceně 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 nebyla ke dni vyhotovení tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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, předpokladů, omezujících podmínek a obecným podmínkách 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 částí 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 rozbor, 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@iscali.cz



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 13.4.2016

Znalecká doložka

Znalecký posudek 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1436-009/2016 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle příložené likvidace.



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 13.4.2016

LSCB 41 INS 28212/2015

DOŠLO

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2015 12:08:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

at.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 722

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Brabec Zdeněk a Brabcová Jana, Na Zahradách 485, 37311 Ledenice	621010/1623	635531/0522
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	656	154	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Ledenice, č.p. 485, rod.dům					
	2/38	170	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy			Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Ledenice, č.p. 485		rod.dům	St. 656		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím.

CITY CREDIT SE, Národní 138/10,

Parcela: St. 656

V-5983/2011-301

Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:

Parcela: 2/38

V-5983/2011-301

29263751

Stavba: Ledenice, č.p. 485

V-5983/2011-301

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2011.

V-5983/2011-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 446.366,41 Kč s příslušenstvím.

SECAPITAL S.a.R.L., Avenue Charles

Parcela: St. 656

Z-7481/2013-301

de Gaulle 2, L-1653 Luxembourg,

Parcela: 2/38

Z-7481/2013-301

Lucembursko

Stavba: Ledenice, č.p. 485

Z-7481/2013-301

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno - venkov č.j.137EX-5451/2013 -21 ze dne 16.05.2013.

Z-7481/2013-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno - venkov č.j.137 Ex-5451/2013 -21 doručeno dne 28.11.2013, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 20.5.2013.

Z-22017/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 434,- Kč s příslušenstvím.

Allianz pojišťovna, a.s., Ke

Parcela: St. 656

Z-23437/2013-301

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1



