

**ZNALECKÝ POSUDEK**číslo : **65 \* 2019 \*3719**

**PŘEDMĚT POSUDKU** : LV č.: 194 (RD čp 103, příslušenství a pozemky)

**Obec** : Lošov  
**Kat. území** : **Hůrky u Lišova**  
**Okres** : České Budějovice

**OBJEDNAVATEL** : Advokátní kancelář  
Syrůčková, Pavlovský, Vaňková s.r.o.  
JUDr. Marek Pavlovský Ph.D.  
Plzeňská 4  
150 00 Praha 5 - Anděl

**OBJEDNÁVKA** : e- mail JUDr. M. Pavlovský Ph.D.

**DATUM OBJEDNÁVKY** : 24. 09. 2019

**VLASTNÍK NEMOVITOSTI** : LV č.: 194 k. ú. Hůrky u Lišova  
Yordanov Yordan Dimitrov, Hůrky 103, 373 72 Lišov

**ÚČEL POSUDKU** : insolvenční řízení, č.j. : KSCB 46 INS 12413/2019  
cena nemovitosti k datu ocenění  
podle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění  
Vyhl.441/2013 Sb.,Vyhl.199/2014 Sb.,Vyhl.č. 345/2015Sb.,  
Vyhl. 443/2016 Sb a Vyhl. 457/2017 Sb.  
účinnost od 1.1. 2018  
a stanovení ceny obvyklé v místě a čase

**PODKLADY PRO POSUDEK** : - místní šetření : 11.10. 2019  
Přítomen p. Yordanov  
- výpisy z KN pro LV č. : 194, k.ú. Hůrky u Lišova  
- mapy KN  
- platné vyhlášky a předpisy  
- informace realitních kanceláří

Znalecký posudek obsahuje 14 stran včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh.  
Posudek se předává ve 2 vyhotoveních

**POSUDEK VYPRACOVAL :**

  
Ing. Antonín Marek  
Mírová 1238  
396 01 Humpolec  
tel. 724 154 803  
565 53 3108  
marek.anto@seznam.cz

Humpolec, dne 17. října 2019  
(datum ocenění nemovitosti)



Znalecký posudek je vypracován pro účel : Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 46 INS 12413//2019

#### ÚKOL :

Úkolem znaleckého posudku je vyjádření ceny nemovitosti obvyklé v místě a čase.

Jako informativní (minimální cena, za kterou lze nemovitost obchodovat) je provedeno ocenění podle platného cenového předpisu pro oceňování majetku.

#### NÁLEZ :

Oceňované nemovitosti jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště, České Budějovice, ve výpisu z katastru nemovitostí v obci Lišov (544779), kat. území Hůrky u Lišova (649589), okres České Budějovice, následovně:

Pol.	List vlastn. č.:	Obec	Kat.ú.	Vlastnické právo	Podíl
A	194	Lišov	Hůrky u Lišova	Yordanov Yordan Dimitrov, Hůrky 103, 373 72 Lišov	celý

#### Poznámka :

- součástí znal. posudku je ocenění podle cenových předpisů platných v den ocenění nemovitosti,

#### 1) OCENĚNÍ PODLE PLATNÝCH CENOVÝCH PŘEDPISŮ :

v den ocenění nemovitosti : Zák.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a oceňovací vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky 457/2017 Sb., s účinností od 1.1. 2018 ( dále jen vyhláška)

A : LIST VLASTNICTVÍ č. 194 k.ú. HŮRKY U LIŠOVA :

#### MÍSTNÍM ŠETŘENÍM ZA PŘÍTOMNOSTI PANA YORDANOVA BYLO MIMO JINÉ ZJIŠTĚNO, NÁSLEDUJÍCÍ :

- Součástí st.p.č. 155 o výměře 115 m<sup>2</sup> je stavba : Hůrky, č. p. 103, bydlení. Oceňovaná stavba splňuje parametry dané pro rodinný dům.(ČSN 734301)
- p.p.č. 123/4 o výměře 526 m<sup>2</sup> tvoří jednotný funkční celek se st.p.č. 155 a je užívána v souladu s právním stavem jako zahrada. Zahrada je situována za obytnou částí, je rovinatá, celoplošně zatravněná s minimálním výskytem trvalých porostů. Na tomto pozemku je situována zděná jednopodlažní přístavba k přízemí RD, využívaná jako krytá pergola, dále je zde celodřevěná kolna se zastavěnou plochou menší jak 25 m<sup>2</sup>.
- Areál je situován při komunikaci procházející místní části Hůrky, zhruba v jejím středu (Hůrky jsou vzdáleny cca 1 km SV směrem od Lišova, není zde žádná infrastruktura)
- RD je napojen na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace, plyn není rozveden)
- Obec Lišov má podle MLO 4 296 obyvatel. Nepatří mezi obce vyjmenované v příloze 2 níže citované vyhlášky, je zde rozvinutá infrastruktura.

#### PŘEDMĚT OCENĚNÍ :

- |  |      |
|--|------|
| 1) stavba charakterem rodinný dům čp 103 na st. p. č. 155  | § 35 |
| 2) vedlejší stavba (přístavba) na p.p.č. 123/4 , bez čp/če | § 16 |
| 3) stavební pozemek a pozemek ve funkčním celku            | § 4  |

**Ocenění :**

**1) STAVBA CHARAKTEREM RODINNÝ DŮM ČP 103 NA ST. P. Č. 155 (SKP 46.21.11) :**  
 Jedná se dvoupodlažní stavbu, kdy přízemí je vyzdívané a 1. Patro je montovaná dřevostavba typu RD Jeseník OKAL, podkroví není využíváno. V domě jsou situovány 2 byty (jeden v přízemní zděné části, jeden v 1. patře), vstup do 1. Patra venkovními ocelovými schody. Vstup do přízemí garážovými vraty s vestavěnými dveřmi a z interiéru vnitřními dřevěnými schody.  
 Směrem do zahrady po celé délce 1. Patra otevřená balkon.

**POPIS STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ :**

Základy	Pasy .betonové prol. kamenem, izolace pr. vodě funkční
Svislé konstrukce	Zdivo v tl. 45 cm v přízemí, sendvičové dř. panely v 1. patře
Stropy	Rovné
Krov, střecha	Krov dřevěný trámový , sedlová s valbou
Krytina střechy	Tašková
Klemp.konstrukce	Pozink plech ( okapy a svody )
Vnitřní povrchy	Štukové omítky dvouvrstvé hlazené plstí, papírové tapety
Venkovní obklady	Sokl z keramických dlaždic v přízemní části
Venkovní povrchy	Vápenná omítka zděné části, montovaná část nátěry
Vnitřní obklady	WC, koupelna, kuchyně (u linky)
Schody	Ocelové, dřevěné
Dveře	Dýhované hladké, některé částečně prosklené
Vrata	Do garáže plastová kombinovaná s dveřmi
Okna	Dřevěná zdvojená
Povrchy podlah ob.míst.	Laminátové plovoucí podlahy, lino
Povrchy podlah ost.míst.	Keramická dlažba
Vytápění	Ústřední, kotel na pevná paliva
Elektroinstalace	230/400 V
Bleskosvod	-
Vnitřní vodovod	Teplá i studená voda
Vnitřní kanalizace	PVC, Litina
Vnitřní plynovod	-
Ohřev vody	El. boiler
Vybavení kuchyní	Elektrický sporák
Vnitřní hyg. vybavení	2 x koupelna
Výtahy	-
Ostatní	-

**TECHNICKÝ STAV :**

Jedná se o montovaný dům typu OKAL Vyráběný RD Jeseník na základě zakoupené licence OKAL Otto Krteinbaum (Německo), dům byl smontován v roce 1985. Nedostatečná tepelná izolace obvodového pláště, který má navíc venkovní povrch z azbestocementových desek. Zvýšená hluková průzvučnost vnitřních dělicích příček.

Celkově stav jednotlivých konstrukcí odpovídá průměrně prováděné údržbě a druhu použitých stavebně konstrukčních prvků.

Nejsou shledány viditelné stopy poškození prvků dlouhodobé životnosti stavby.

Celkově možno hodnotit stav jako dobrý s potřebou drobných oprav

**DISPOZIČNÍ USPOŘÁDÁNÍ :**

**PŘÍZEMÍ (zděná část) :** přístupové dřevěné schody, chodba, 2x sklad, kuchyně, WC + sprchový kout, dílna, garáž, kotelna, obývací pokoj

**1.P. (montované) :** vstupní chodba, sklad, WC, předsíň, kuchyně, obývací pokoj, pokoj, pokoj, pokoj, koupelna

**VÝMĚRY PRO OCENĚNÍ :****Zastavěná plocha :**

1.N.P	10,20 x 11,30	=	115,26 m <sup>2</sup> .
2.N.P	10,20 x 11,30	=	115,26 m <sup>2</sup>
			<u>230,52 m<sup>2</sup></u>
<b>Podlažnost :</b>	<b>230,52/115,26</b>	<b>=</b>	<b>2,00</b>

**Obestavěný prostor :**

Spodní stavba : 0

1.NP :	10,20 x 11,30 x 2,75	=	316,96 m <sup>3</sup>
2. NP :	10,20 x 11,30 x 2,60	=	299,67 m <sup>3</sup>
Střešní část :	115,26 x 3,10/2 – 2x (10,20 x 2,20 x 3,10/2)	=	<u>109,08 m<sup>3</sup></u>
celkem			<b>725,71 m<sup>3</sup></b>

**STANOVENÍ CENY PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 Sb. :**

celkový obestavěný prostor = 725,71 m<sup>3</sup> < 1 100,0 m<sup>3</sup>

ZC : (příl.č. 24 ,tab. 1) : Jihočeský kraj : 2 001 – 10 000 obyv.: 1 709,00 Kč/m<sup>3</sup>

**ÚPRAVA ZC :****INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ RODINNÝCH DOMŮ...****Příl.č. 24, tab 2 :**

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	I	nepodsklepený, 2 nadz. pdlaží, dřevěná sv. konstrukce	M
1	Druh stavby	III	samostatný RD	0,00
2	Obvod. stěny	I	Na bázi dřevní hnoty	- 0,08
3	Tl.obv.stěn	I	Méně jak 45,0 cm	- 0,02
4	Podlažnost	II	Hodnota 2	0,01
5	Přípojky	IV	Elektro, voda, kanal.	0,04
6	Vytápění stavb.	III	Ústřední	0,00
7	Příslušenství	IV	2 x WC a koupelna	0,05
8	Ost.vybav RD	I	Bez dalšího	0,00
9	Venkovní úpr.	I	Zanedbatelné	- 0,05
10	Vedl.stavby	III	Do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Poz.ve funkč. celku se stav.	II	Pd 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup>	0,00
12	Kriterium jinde neuvezené	II	mírně sníž. cenu (insolvence)*	- 0,02
	<b>Celkem 1-12</b>			<b>- 0,02</b>
13	Stavebně techn. stav	II	dobrý stav ** S = 1-0,005 x 34 = 0,83	1,00 x s = 1,00 x 0,83 = = 0,83



\*Viz výpis z KN pro LV č.194, k.ú. Hůrka u Lišova (příloha ZP)

\*\*Viz technický stav str.3 posudku

$I_V$ : Index konstrukce a vybavení :  $1 + (-0,02) \times 0,83 = 0,8134$

ZCU =  $1\,709,00 \times 0,8134 = 1\,390,10 \text{ Kč/m}^3$

**ZJIŠTĚNÁ CENA :**

$725,71 \text{ m}^3 \times 1\,390,10 \text{ Kč/m}^3 =$

**1 008 809,90 Kč**

## 2) VEDLEJŠÍ STAVBA (PŘÍSTAVBA) NA P.P.Č. 123/4 , BEZ ČP/ČE

Jednopodlažní zděná přístavba k RD směrem do zahrady (na p.p.č. 123/4) je funkčně propojena s přízemím domu a tvoří jeho příslušenství. Svislé konstrukce vyzdívané, střecha plochá s mírným spádem neumožňuje využití podkroví, bez podsklepení

### KONSTRUKCE A VYBAVENÍ :

SKP 46.21.19.9

Příl. č. 14, tab. č. 1 Typ I A, příl. č. 21, tab. č.5, pro vedlejší stavby

Konstrukce, vybavení	Pppis	S	P	CH
základy	Pasy z betonu, izol. p. vodě funkční	S		
Svislé konstrukce	Zdivo tvárnice nad 15 cm	S		
Stropy	Standardní provedení	S		
Krov, střecha	Pultová , dřevěný krov	S		
Krytina střechy	Vlnitý eternit	S		
Klemp. konstrukce	Pozink. plech	S		
Vnitřní povrchy	Váp. hrubé	S		
Venkovní povrchy	Hladké vápenné	S		
Schody	-	S		
Dveře	plastové	S		
Okna	Jednoduché zasklení	S		
Povrchy podlah .	dlažba	S		
Elektroinstalace		S		
Celkem		1		

S standardní, P podstandardní, CH chybějící

$K_4 :$  = 1,00

**Technický stav :** Dobrý

**Opotřebení :** Celkové stáří určeno odhadem na 5 roků, s ohledem na technický stav  
 $100/80 \times 5 = 5 \%$  (zbývá 95 %)

### VÝMĚRY PRO OCENĚNÍ :

**Obestavěný prostor :**

$5,05 \times 3,75 \times 2,65 = 50,18 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem : **50,18 m<sup>3</sup>**

### OCENĚNÍ :

SKP 46.21.19.9

Příloha č.14

typ AI

ZC = 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

**Úprava ZC :**

K4 (výpočet str.5)	1,00
K5 : příl.č. 20, pol.4, tab.1	1,00
Ki : příl.č 41	2,194

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

$$ZCU : 1\,250,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 2,194 = 2\,742,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$P_{mj} : 50,18 \text{ m}^3$$

$$o : \text{zbývá } 95 \%$$

$$CS_N = 2\,742,5 \text{ Kč/m}^3 \times 50,18 \text{ m}^3 \times 0,95 = 130\,737,70 \text{ Kč}$$

$$pp = l_t \times l_p$$

výpočet  $l_t$  a  $l_p$  viz str. 7,8 posudku

$$pp = 1,06 \times 0,89 = 0,9434$$

\* tento koeficient je použit pro všechny stavby oceňované nákladovým způsobem ve smyslu § 10

$$CS : CS_N \times pp = 130\,737,70 \text{ Kč} \times 0,9434 = \mathbf{123\,337,95 \text{ Kč}}$$

### 3) STAVEBNÍ POZEMKY (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ) POZEMKY V JEDNOTNÉM FUNKČNÍM CELKU

Cena za 1 m<sup>2</sup> podle § 4 cit. vyhlášky

Příloha č. 2

Jihočeský kraj

Okres České budějovice ZC 2 195,00 Kč/m<sup>2</sup>

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

#### Příl.č. 2, tab. 2 :

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	<b>Velikost obce</b>	
II	2001-5000 (Lišov 4 296)	0,85
O <sub>2</sub>	<b>Hospodářsko - správní význam obce</b>	
IV	Ostatní obce	0,70
O <sub>3</sub>	<b>Poloha obce</b>	
IV	Do 10 km od vyjmenované obce (Č. Budějovice)	1,01
O <sub>4</sub>	<b>Technická infrastruktura v obci</b>	
I	Vodovod, elektřina, kanalizace, plyn	1,00
O <sub>5</sub>	<b>Dopravní obslužnost obce</b>	
III	Autobusová zastávka	0,90
O <sub>6</sub>	<b>Občanská vybavenost obce (K.ú)</b>	
VI	Žádná vybavenost	0,80

$$ZC = 2\,195,00 \times 0,85 \times 0,70 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 = \mathbf{949,74 \text{ Kč/m}^2}$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$I = l_t \times l_o \times l_p$$

$l_t$  index trhu (podle § 4/1)

příloha č. 3,  
tabulka č. 1

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis znaku	Hodnota
1	Situace na dílč. trhu s nemov.	III	Poptávka vyšší jak nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V	Pozemek stavba stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuved.	II	Bez dalších vlivů	
<b>Celkem 1až 5</b>				0,06
5	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné	1,00
7-9				1,00
<b>I<sub>T</sub></b>	<b>index trhu</b>		$1 \times 1 \times (1 + (0,06))$	<b>1,06</b>

**I<sub>0</sub> index omezujících vlivů pozemku :**příloha č. 3,  
tabulka č. 2

P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geom.tvar a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV	Svažitost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I	Mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Celkem : 1-6</b>				0,00
<b>I<sub>0</sub></b>	<b>Index omez. vlivů</b>		$1 + ( 0,00) =$	<b>1,00</b>

**I<sub>P</sub> (index polohy) :** příloha č. 3,

tabulka č. 3,

rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel, sl. „f“

P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyv.
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby	1,00
2	Převažující zástavba	I	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III	Na okraji obce	- 0,01
4	Možn. napojení na inž. sítě	II	Na některé sítě v obci	- 0,10
5	Občanská vybavenost v okolí	III	Žádná dostupná	- 0,05

			obč. vybavenost v okolí	
6	Dopravní dostupnost	V	Zpevněná komunikace ke hranici pozemku, špatné parkování	0,00
7	Hromadná doprava	III	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem :2 až 11			- 0,11
IP	<b>Index polohy</b>		1,00 x 1+ (- 0,11)	<b>0,89</b>

$$I = 1,06 \times 1,00 \times 0,89 = 0,9434$$

$$ZCU = 949,74 \text{ Kč/m}^2 \times 0,9434 = 895,98 \text{ Kč/m}^2$$

### CENA POZEMKŮ :

Č. par.	využití	Výměra (m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
St. 155	Zast. plocha a nádvoří	115		
123/4	Zahrada	526		
<b>Celkem:</b>		641	895,98	<b>574 323,20</b>

### REKAPITULACE :

#### INFORMATIVNÍ CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE VYHLÁŠKY

1) stavba charakterem rodinný dům čp 103 na st. p. č. 155	1 008 809,90 Kč
2) vedlejší stavba (přístavba) na p.p.č. 123/4 , bez čp/če	123 337,95 Kč
3) stavební pozemek a pozemek ve funkčním celku	574 323,20 Kč

Celkem : 1 706 471,05 Kč

Zaokrouhleno § 50 :

**1 706 470,00 Kč**

(slovy . jedenmilionsedmsetšesttisícčtyřístasedmdesát Kč)

#### Poznámka :

**Takto zjištěná cena je nejnižší cena, za kterou by nemovitost měla být obchodována**

### 2) CENA OBVYKLÁ :

#### Odůvodnění použité metody ocenění nemovitosti

##### 1) metoda výnosová :

Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry).

Oceňované nemovitosti nejsou zdrojem výnosu.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem nemovitosti a nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít**



## 2) obvyklá cena :

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### 2a) metoda porovnávací :

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším jak šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách.

Znalec se za posledních šest měsíců nesetkal s porovnatelným prodejem nemovitostí uvedených v tomto posudku.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem nemovitosti a nedostatku potřebných dat srovnatelných pozemků nelze tuto metodu použít.**

### 3) oceňování podle jmenovité hodnoty:

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá  
**Vzhledem k nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít.**

### 4) oceňování podle účetní hodnoty:

Metoda vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví  
**Předmět ocenění nemá stanovenou účetní hodnotu.**

### 5) oceňování sjednanou cenou:

Touto cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená od sjednaných cen

**Na předmět ocenění (nemovitosti vedené na LV č. 52, k.ú. Zadní Střítež) nejsou sjednány žádné prodejní ceny.**

### 6) nákladový způsob:

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

**Tato metoda je podle názoru znalce při zvážení použitelnosti jiných, výše uvedených metod, nejvhodnější.**

Jako podklad je použito porovnání nákladů na pořízení dané nemovitosti zjištěných jednak podle platného cenového předpisu, jednak podle cen daných pro obdobnou nemovitost v nabídkách realitních kanceláří.

## Prodej domu 158 m<sup>2</sup> s pozemkem 443 m<sup>2</sup>

Olešná, okres Písek

2-200-000-Kč

**2 090 000 Kč**

Poznámka k ceně: Konečná cena včetně právních služeb a provize.

Rodinný dům se zahradou v Olešné u Písku.

Exkluzivně nabízíme pěkný slunný rodinný dům s novou fasádou, s výhledem do přírody. V přízemí je garáž, kotelná ÚT s novým automatickým kotlem, bojlerem na ohřev teplé vody, prádelna a wc. Halou projdeme do salonku se vstupem na zahradu a do 2 pokojů. Do patra vystoupáme do chodbičky se vstupem do kuchyně, obývacího, nově vytapetované ložnice, pokojíku a koupelny s wc. Naproti domu se nachází nová uhelna a nářadovna. Elektrické rozvody v mědi.



## Prodej domu 250 m<sup>2</sup> s pozemkem 1418 m<sup>2</sup>

Benešov nad Černou - Ličov, okres Český Krumlov

**2 500 000 Kč**

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji řadový dvougenerační rodinný dům situovaný v obci Ličov. Ličov je malá obec, která se nachází 3,5 km na západ od Benešova nad Černou a 7 km od města Kaplice v okrese Český Krumlov. Tento rodinný dům z roku 1973 má dvě bytové jednotky o dispozici 3+1 a je celý podsklepený. Střecha domu je sedlová s eternitovou střešní krytinou. Dům prošel částečnou rekonstrukcí: nová plastová okna v celém domě, nové rozvody vody (plast) a topení v mědi. Vytápění domu: nový kotel na tuhá paliva. Elektrika 230/400 V, původní rozvod. Zastavěná plocha domu činí 96 m<sup>2</sup>. K domu patří zahrada o velikosti 1320 m<sup>2</sup>. Výhodou je vlastní příjezdová cesta. Cena je uvedena včetně provize RK a právních služeb. Pro více info prosím kontaktujte makléře. Průkaz energetické náročnosti budovy je F.



## Prodej domu 120 m<sup>2</sup> s pozemkem 592 m<sup>2</sup>

Vráž - Stará Vráž, okres Písek

**3 200 000 Kč**

Poznámka k ceně: kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí

Prodej RD, 123 m<sup>2</sup> (592 m<sup>2</sup>), Vráž u Písku

Exkluzivně v naší kanceláři nabízíme rodinný dům ve Vráži u Písku. Dispozice domu: 3 neprůchozí pokoje, kuchyně s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, spíž, předsíň. Podél jedné strany domu lodžie. Dům je částečně podsklepen. Prostorná kuchyně s jídelním koutem je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem.





Zde je však třeba vzít v potaz, že tyto ceny většinou obsahují i provizi za prodej. (uvažováno 10%)  
 Pro konkrétní předmět ocenění neexistuje jediná nezpochybnitelná výše ceny obvyklé, a výsledek ocenění je tak vhodnější prezentovat v podobě intervalu pravděpodobných hodnot. Na základě provedených analýz a odborné zkušenosti jsem názoru, že se obvyklá cena nemovitosti čp 103 v obci Lišov, k.ú. Hůrky u Lišova bude pohybovat v rozmezí od 2 090 000 přes 2 500 000 do 3 200 000 – 10% = 7 790 000/3 = 2 596 666,70 – 10% = 2 337 000,00 Kč

Rozumím však, že se výsledek vyjádřený formou intervalu pravděpodobných hodnot nemusí být pro daný účel posudku dostačující, a proto vyčísľuji výslednou cenu obvyklou k datu ocenění bodově na:

**2 340 000,00 Kč**

( slovy: dvamilionytřistačtyřicettisíc Kč )

**Poznámka :**

- takto zjištěná cena nezohledňuje žádné závazky na nemovitosti vážnoci
- pro danou cenu nemovitosti je třeba zohlednit proměny vztahu mezi nabídkou a poptávkou, kterými, se řídí i ceny, proto je možno takto zjištěnou cenu nemovitosti garantovat po dobu šesti měsíců od data jejího ocenění.

Humpolec, 17. října 2019

(uvedeným datem se rozumí datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitosti)



ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÝ POSUDEK JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8.DUBNA 1992  
 č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.

ZNALECKÝ ÚKON JE ZAPSÁN POD POŘADOVÝM ČÍSLEM ... 65. 2019. 3719 .....  
 ZNALECKÉHO DENÍKU  
 ZNALEČNÉ A NÁHRADU NÁKLADŮ (NÁHRADA MZDY) ÚČTUJI PODLE PŘIPOJENÉ LIKVIDACE NA  
 ZÁKLADĚ DOKLADU

č. ... 657 2019 .....  


# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2019 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 46 INS 12413/2019 pro Marek Pavlovský, Ph.D. JUDr.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544779 Lišov

Území: 649589 Hůrky u Lišova

List vlastnictví: 194

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Yordanov Yordan Dimitrov, Hůrky 103, 37372 Lišov		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 155	115	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hůrky, č.p. 103, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 155				
123/4	526	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Zástavní právo smluvní

Pro zajištění veškerých peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0983112-4-01 nebo v souvislosti s ní do 15.10.2049 až do celkové výše 4.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: 123/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZS 0983112401/1 ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-15495/2014-301

Pořadí k 29.10.2014 11:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZS 0983112401/1 ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-15495/2014-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZS 0983112401/1 ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-15495/2014-301

Zatížení

Závazek zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby na dobu trvání zástavního práva

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.







