

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí č. 2784-01/20

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům - s nebytovými prostory, Rodinný dům č.p. 1 v části obce Střemily v obci Chvalšiny

Adresa nemovité věci: Střemily 1, 38208 Chvalšiny
Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Chvalšiny, k.ú. Střemily, kód k.ú. 655341, LV 378
Ostatní stavby: kolna, dřevěný sklad
Pozemky: St. 320, 1910/2, 1910/3, 1910/4, 1926
Vlastník stavby: Ing. Pavel Šmíd, Chvalšiny 1, 38208 Chvalšiny, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Ing. Pavel Šmíd, Chvalšiny 1, 38208 Chvalšiny, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : GAVLAS spol. s r.o., Emílie Švanová, DiS.; č. obj.:KSCB 27 INS 590/2018, 25.11.2019

Adresa objednatele: Politických vězňů 1272 / 21, 110 00 Praha
telefon: +420 777 721 518 e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz
IČ: 60472049 DIČ: CZ60472049

VYSTAVITEL KL: Emílie Švanová, tel.: +420 777 721 518, fax: neuvedeno, e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Sirový

Adresa zhotovitele: Jírovцова 1621/19 1621 / 19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1 e-mail: sirovyznalec@cmail.cz
IČ: 438 22 886 DIČ: CZ6204291676

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce refinancování leasing jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

5 900 000 Kč

Datum místního šetření: 29.12.2019

Datum zpracování : 6.1.2020

Počet stran: 39 stran Počet příloh: 24

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.55

V Českých Budějovicích, dne 6.1.2020

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI stavba dokončena v r. 1920 změna stavby v r. 2009 rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace						
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: Okrajová část - samota
 Počet obyvatel: 1 242 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby:
 Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
4+kk, 2+0	246 / 160	0	15 364	1 827	214	100,00	/		0	15 364		

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	5 963 160 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 578 989 Kč	0 Kč
NHZZ	5 900 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 210 075 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	11 803 948 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	11 415 948 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	388 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Výši obvyklé ceny jsem odhadl na základě znalosti místního trhu, vlastních zkušeností a provedených rozborů. Jedná se o objekt, který je ke dni ocenění plně užíván vlastníkem jednak ke svému bydlení a jednak jako ubytovací zařízení pro krátkodobé ubytování. Je v dobrém technickém stavu po celkové rekonstrukci z roku 2009 a kromě

venkovních dřevěných konstrukcí bez zjevných vad a poruch.

Oceňované nemovitosti leží v lokalitě vhodné k bydlení, k rekreaci i k přechodnému ubytování na okraji CHKO Blanský les bez negativních dopadů okolí. Nevýhodou je chybějící infrastruktura a občanská vybavenost v místě. Nejbližší a odpovídající infrastruktura, základní síť obchodů a služeb, škola, obecní úřad i pošta je v nedaleké kmenové obci Chvalšiny (cca 4 km). Výhodná je blízkost města Český Krumlov (cca 14 km) s nabídkou komplexní infrastruktury a občanské vybavenosti a s dobrým autobusovým spojením, kdy zastávka autobusu je přímo před objektem. Z pohledu atraktivity lokality se jedná spíše o průměrnou oblast.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Chvalšiny je menší obcí ležící cca 10 km západně od města Český Krumlov na hlavní komunikaci II. třídy č. 143 spojující města Český Krumlov a Prachatice v podhůří Blanského lesa. Obec leží v klidném prostředí v chráněné krajinné oblasti Blanský les. V obci Chvalšiny převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost (např. obecní úřad, obchod, restaurace, autobusová zastávka, škola, školka, pošta, lékař, obchod, hřiště). Počet obyvatel 1260 – dle malého lexikonu obcí s tendencí mírného růstu.

Oceňované nemovitosti leží cca 4 km severozápadně od obce Chvalšiny u hlavní komunikace vedoucí směrem na město Prachatice v místě bývalé obce Střemily ve volné krajině. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci - silnici II. třídy Český Krumlov - Prachatice ve vlastnictví Jihočeského kraje. Před objektem je zastávka autobusu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňovaný rodinný dům je stavba určená převážně k bydlení, svým charakterem a konstrukčním uspořádáním řadí se mezi domy rodinné, viz § 3c vyhl. o obecních požadavcích na výstavbu č. 137/98 Sb. tj. svým stavebně technickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, více než jedna polovina všech místností (zde cca 54,4 %) je určena k bydlení, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, stavebně zařízené podkroví v celé ploše 1.NP, dvě bytové jednotky velikosti 4+kk a 2+0 a provozní prostory, které jsou tvořeny 4 hostinskými pokoji, každý s vlastním sociálním zařízením, snídaňovou místností a kanceláří s celkem 10 lůžky.

Objekt prošel v roce 2009 celkovou rekonstrukcí a přestavbou, byl zvětšen a doplněn o provozní prostory. V rámci přestavby byla provedena vestavba podkroví se čtyřmi pokoji každý s vlastním sociálním zařízením, které jsou pronajímány jako hostinské. V objektu převládá bytová plocha, rekonstrukcí a přestavbou objektu nedošlo ke změně charakteru stavby. V katastru nemovitostí je objekt zapsán nadále jako objekt pro bydlení.

Hlavní stavba souboru nemovitostí rodinný dům s provozními plochami je oceňován za účelem odhadu obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce. Podrobnosti o konstrukci jsou uváděny jako odchylka od standardu "vyhlášky".

Po provedené rekonstrukci a přestavbě se i nadále jedná o rodinný dům typu „A” - částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a zařízeným podkrovím v celé ploše 1.NP. Je jednak užíván k bydlení rodinou vlastníka a jednak k pronajímání čtyř hostinských pokojů.

DISPOZICE :

V 1.PP je schodiště, chodba, sklep se zásobníky TUV a kotelna.

V 1.NP je bytová jednotka 4+kk, 2x koupelna a WC, krytá terasa. Vně objektu je další schodiště, kterým je umožněn přístup do hostinské části objektu v podkroví.

V podkroví je chodba, 4x hostinský pokoj s vlastním sociálním zařízením, snídaňová místnost, domácí pracovna, dětský pokoj s koupelnou, sklad prádla, úklidová komora, chodba a balkon a terasy.

Původní stáří objektu je z roku 1920, před cca 30 lety byla provedena celková oprava objektu a menší přestavba byla provedena v roce 1997. V roce 2009 byla dokončena celková rekonstrukce objektu spojená s nástavbou (půdní nadezdívka) a provedením zcela nového zastřešení, které dalo objektu zcela nový objem a tvar. Rekonstrukční práce byly provedeny zdařile. Objekt je v dobrém technickém stavu, kromě venkovních dřevěných konstrukcí, které vykazují narušení konstrukce a části prvků. Jedná se o balkony a venkovní schodiště, u kterých jsou některé dřevěné prvky (zábradlí, schodnice, trámy) již povětrnostními vlivy narušeny.

Kromě hlavní stavby RD je v areálu dvě starší stavby užívané jako sklady. Areál dotvářejí, především venkovní úpravy tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a otevřený přístřešek.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2009
Stavebně technický stav: dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby: <input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér		

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1921/1		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1921/1	Ostatní plocha - silnice	Jihočeský kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti leží v CHKO Blanský les. Tato skutečnost nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na základě předloženého LV č. 378 pro k.ú. Střemily ze dne 18.9.2019 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch *České spořitelny a.s. Praha 4*. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Na základě předloženého LV č. 378 pro k.ú. Střemily ze dne 28.2.2018 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch *Oberbank AG, Linz, vykonává Oberbank AG pobočka České Budějovice*. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 378			
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545546 Chvalšiny	Katastrální území:	655341 Střemily
Ulice:	Střemily	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO RČ:	Ing. Pavel Šmíd	Chvalšiny 1, 38208 Chvalšiny	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku

část obce Chvalšiny	Objekt k bydlení	č.p. 1	na pozemku p.č. St. 320	ANO
Pozemky				
St. 320	Stavební parcela	Parcela KN	590 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1910/2	Pozemková parcela	Parcela KN	1 051 m ²	orná půda
1910/3	Pozemková parcela	Parcela KN	2 808 m ²	orná půda
1910/4	Pozemková parcela	Parcela KN	10 853 m ²	trvalý travní porost
1926	Pozemková parcela	Parcela KN	62 m ²	ostatní plocha

Výpočet věcné hodnoty staveb

Oceňovaný rodinný dům s ubytováním je samostatně stojící objekt, částečně podsklepený, jednopodlažní, přibližně čtvercového půdorysu se dvěma sedlovými střechami s kolmými hřebeny a se stavebně zařízeným podkrovím. Konstrukci tvoří smíšené a tvárnice zdivo, stropy jsou klenbové do traverz a dřevěné s rovným podhledem a zastřešení tvoří dřevěný vázaný krov.

Hlavní vstup do domu je ze západní fasády přes vyrovnávací schodiště. V rodinném domu je v 1.NP jedna bytová jednotka vel. 4+kk s plným sociálním zařízením a v podkroví bytová jednotka 2+0 (celkem 3x koupelna) a čtyři hostinské pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením. Dům je napojen na přívod elektrické energie, vodovodní přípojkou na vlastní studnu a kanalizační přípojkou na vlastní žumpu.

Základy : základové pasy s kamene bez izolace

Nosná konstrukce : smíšené zdivo a nové zdivo z tvárnice

Stropy : cihelné klenby do traverz a dřevěné s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka a zateplovací systém

Schodiště : kamenné a dřevěné

Krov : dřevěný vázaný krov

Střeška : sedlová s kolmými hřebeny

Střešní krytina : tašková pálená

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : instalován

Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Obklady : keramické v koupelně, na WC a v kuchyních za linkami

Podlaha a dlažby : dlažba, dřevěné a plovoucí podlahy laminátové

Okna : dřevěná zdvojená EURO

Dveře : dřevěné plné i prosklené

El. instalace : světelná i motorová 220 V/380 V, pojistné automaty

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : teplé i studené

Sanitární zařízení : 3x koupelna a WC pro bytové jednotky a každý hostinský pokoj má vlastní sociální zařízení s WC, umyvadlem a sprchou

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : dvě akumulární nádrže každá o objemu 250 L

Kuchyňské vybavení : 2x linka, dřez, sporák, digestoř

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.podzemní podlaží	96,65 m ²	32,85 m ²
1.nadzemní podlaží	214,06 m ²	142,80 m ²
podkroví a zastřešení	100,70 m ²	179,30 m ²
podkroví a zastřešení	102,07 m ²	0,00 m ²
podkroví a zastřešení	24,00 m ²	0,00 m ²
podkroví a zastřešení	48,00 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		354,95m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.podzemní podlaží				
	schodiště	3,40 m ²	1,00	3,40m ²
	sklep s zásobníky TUV	25,00 m ²	0,50	12,50m ²
	chodba	8,50 m ²	0,50	4,25m ²
	kotelna	25,40 m ²	0,50	12,70m ²
1.podzemní podlaží - celkem		62,30 m²		32,85 m²
1.nadzemní podlaží				
	obytná kuchyně	42,20 m ²	1,00	42,20m ²
	pokoj	26,20 m ²	1,00	26,20m ²
	předsíň	3,90 m ²	1,00	3,90m ²
	venkovní krytá terasa	19,20 m ²	0,50	9,60m ²
	koupelna	9,50 m ²	1,00	9,50m ²
	pokoj	10,40 m ²	1,00	10,40m ²
	WC	1,50 m ²	1,00	1,50m ²
	spíž	1,50 m ²	1,00	1,50m ²
	sklad	8,20 m ²	1,00	8,20m ²
	pokoj	12,20 m ²	1,00	12,20m ²
	koupelna	4,40 m ²	1,00	4,40m ²
	chodba	9,70 m ²	1,00	9,70m ²
	schodiště	3,50 m ²	1,00	3,50m ²
1.nadzemní podlaží - celkem		152,40 m²		142,80 m²
podkroví a zastřešení				
	pokoj	10,32 m ²	1,00	10,32m ²
	domácí pracovna	9,91 m ²	1,00	9,91m ²
	snídaňová místnost	18,16 m ²	1,00	18,16m ²
	hostinský pokoj s příslušenstvím	20,38 m ²	1,00	20,38m ²
	úklid	2,59 m ²	1,00	2,59m ²
	chodba	11,31 m ²	1,00	11,31m ²
	schodiště	9,91 m ²	1,00	9,91m ²
	sklad prádla	1,63 m ²	1,00	1,63m ²
	chodba	10,93 m ²	1,00	10,93m ²
	hostinský pokoj s příslušenstvím	31,14 m ²	1,00	31,14m ²
	hostinský pokoj s příslušenstvím - plocha nad 1,3 m výšky	22,25 m ²	1,00	22,25 m ²
	hostinský pokoj s příslušenstvím - plocha pod 1,3 m výšky	1,00 m ²	0,00	0,00 m ²
	hostinský pokoj s příslušenstvím -	18,85 m ²	1,00	18,85 m ²

plocha nad 1,3 m výšky hostinský pokoj s příslušenstvím -	0,50 m ²	0,00	0,00 m ²
plocha pod 1,3 m výšky balkon	7,30 m ²	0,50	3,65m ²
balkon	4,30 m ²	0,50	2,15m ²
terasa se schodištěm	12,25 m ²	0,50	6,13m ²
podkroví a zastřešení - celkem	191,23 m²		179,30 m²
podkroví a zastřešení			
podkroví a zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²
podkroví a zastřešení			
podkroví a zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²
podkroví a zastřešení			
podkroví a zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	$(1,85 * 4,00 + 7,40 * 5,50 + 5,50 * 7,30 + 1,20 * 7,00) * (1,35)$	=	130,48 m ³
1.nadzemní podlaží	$(15,40 * 14,65 - 1,75 * 6,60) * (4,40)$	=	941,86 m ³
podkroví a zastřešení	$(7,35 * 13,70) * (3,15)$	=	317,19 m ³
podkroví a zastřešení	$(7,45 * 13,70) * (3,40)$	=	347,02 m ³
podkroví a zastřešení	$(8,00 * 3,00) * (0,75)$	=	18,00 m ³
podkroví a zastřešení	$(8,00 * 6,00) * (1,50)$	=	72,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 826,55 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové a kamenné pasy
Zdivo	smíšené zdivo a zdivo z tvárnic
Stropy	cihelné klenby do traverz a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	štuková omítka a zateplovací systém
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné a kamenné
Dveře	dřevěné plné i prosklené
Okna	dřevěná EURO okna
Podlahy obytných místností	plovoucí, keramické dlažby
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a cementový potěr
Vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	teplé a studené v plastu
Zdroj teplé vody	2x zásobník 250 L
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	2x linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	7x koupelna

Záchod	7x splachovací
Ostatní	odvětrání, anténa

Zastavěná plocha	[m ²]	214
Obestavěný prostor	[m ³]	1 826,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 250
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 415 948
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	89
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 991 164

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
kolna	Zděný, jednopodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Tašková krytina, betonové podlahy. Je užíván jako sklad zahradní techniky a materiálů. Původní stáří cca 80 let. Technický stav průměrný, bez běžné údržby.	st. 320	300,00 m ³	1 750 Kč/m ³	525 000 Kč	65 %	183 750 Kč
dřevěný sklad	Oceňovaná vedlejší stavba je samostatně stojící objekt, nepodsklepený, jednopodlažní, přibližně půdorysného tvaru písmene „L” se sedlovou střechou s možností stavebně zařízeného podkroví. Konstrukci tvoří dřevěný sloupkový skelet s jednostranným prkenným opláštěním. Zastřešení tvoří dřevěný vázaný krov.	1910/4	194,00 m ³	2 000 Kč/m ³	388 000 Kč	50 %	194 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							377 750 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

St. parcela č. 320 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 590 m²

Parcela tvoří částí své výměry zastavěnou plochu oceňovaného rodinného domu. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie. Napojení na ostatní veřejné inženýrské sítě není možné. Pozemek leží v CHKO Blanský les mimo zátopovou oblast.

Parcela č. 1910/2 – orná půda o výměře 1051 m²

Parcela tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými nemovitostmi. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie. Napojení na ostatní veřejné inženýrské sítě není možné. Pozemek leží v CHKO Blanský les mimo zátopovou oblast.

Parcela č. 1910/3 – orná půda o výměře 2808 m²

Parcela tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými nemovitostmi, není zastavěna žádnou stavbou. Zpevněný příjezd,

v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie. Napojení na ostatní veřejné inženýrské sítě není možné. Pozemek leží v CHKO Blanský les mimo zátopovou oblast.

Parcela č. 1910/4 – trvalý travní porost o výměře 10853 m²

Parcela přiléhá k výše uvedenými nemovitostmi, na části výměry parcely je zastavěna dřevěným seníkem nezapsaným v KN. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie. Napojení na ostatní veřejné inženýrské sítě není možné. Pozemek leží v CHKO Blanský les mimo zátopovou oblast.

Parcela č. 1926 – ostatní plocha o výměře 62 m²

Parcela leží nedaleko oceňovaného areálu přímo u příjezdové komunikace. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie. Napojení na ostatní veřejné inženýrské sítě není možné. Pozemek leží v CHKO Blanský les mimo zátopovou oblast.


Celková výměra oceňovaných pozemků je 15364 m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Chvalšiny pohybuje v rozmezí 400 - 700,- Kč/m². Rozdíl v cenách je odvislý od lokalizace pozemku, příjezdu k pozemku a existenci inženýrských sítí u pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 320	590	400	1 / 1	236 000
orná půda	1910/2	1 051	400	1 / 1	420 400
orná půda	1910/3	2 808	100	1 / 1	280 800
trvalý travní porost	1910/4	10 853	25	1 / 1	271 325
ostatní plocha	1926	62	25	1 / 1	1 550
Celková výměra pozemků:		15 364		Hodnota pozemků celkem:	1 210 075

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
zastavěná část obce Kladenské Rovné	300,00	5 420		5 750 000	19 167	0,80	15 334
RD s ubytováním v obci Kájov,							
<p>Rodinný dům s pozemky u Českého Krumlova s ubytováním v osadě Kladenské Rovné, obec Kájov u Českého Krumlova – hlavní trasa směr Lipno - s možností využití i stávající provozované ubytovací kapacity v turisticky atraktivní lokalitě Český Krumlov – Lipno. Celková plocha prodávaných pozemků má výměru 5.420 m². Z toho zastavěná plocha a nádvoří 133 m², ostatní plocha - část parkoviště před domem 96 m² a kouzelná udržovaná členitá zahrada okolo 4.735 m². Přízemí domu je v současné době využíváno k ubytování hostů a dále pak je zde umístěno technické zázemí domu a prostorná garáž. V 1.NP - výstupem po schodišti - se nachází velký byt majitele o dispozici 3+1 a východem na balkon. V 2.NP a podkroví najdeme další prostorný apartmán, tzn.</p>							

samostatný byt 4+1. Všechny bytové jednotky v domě mají vlastní sociální zařízení.

Vytápění kotle na TP, voda a kanalizace obecní. Objekt je ve velmi dobrém stavu s plně funkční a provozovanou ubytovací kapacitou do 14 lůžek. Okolo domu se nachází několik lehkých zahradních staveb - pergola, zahradní domek, skleník, atd. Nemovitost vhodná jak k trvalému bydlení v přírodě, tak i pro komerční účely - v okolí historické a kulturní památky jižních Čech, velké lesní celky, cyklo a turistické tratě, částečně otevřený VVP Boletice. Vzdálenost 4km do obce Kájov: škola, školka, plně funkční a vstřícný OÚ, sportovní zázemí, obchody, atd. Český Krumlov 9 km, Lipno pláže 11 km, skiareál Lipno 30 km.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,80; Velikosti objektu - mírně menší - koeficient 0,95; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 1,05;

samostatná část obce Borová	179,00	2 047	5 140 000	28 715	0,75	21 536
--------------------------------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

RD v obci Chvalšiny,



Patrový rodinný dům v obci Borová u Chvalšín na Českokrumlovsku. Celý dům prošel velmi důkladnou a rozsáhlou rekonstrukcí, jak z vnějších stran, tak i interierů. V přízemí domu je prostorný obývací pokoj s kachlovým krbem spojený s kuchyní, kde je nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, sporák se sklokeramickou deskou, dále je v přízemí spiž, koupelna s hydromasážním sprchovým koutem, samostatně oddělené WC, na podlaze je položena keramická dlažba s podlahovým vytápěním, prostorný dětský pokoj, vstup na zimní zahradu a dřevěné schodiště vedoucí do patra domu. V patře je druhá koupelna s hydromasážní vanou a oddělená toaleta, další místnost je velká pracovna s barem a prostorná ložnice s vestavnými skříněmi. Zdrojem vody je dálkový rozvod, teplá voda je řešena bojlerem, přes léto slouží k ohřevu vody solární panel umístěný na střeše domu. Vytápění je řešeno buď krbovými kamny nebo je v technické místnosti domu tepelné čerpadlo. Prostorná půda domu je kompletně zateplená a na střeše je položena nová střešní krytina, komíny jsou celé z mědi, zrovna tak hromosvod a okapy. K domu patří rozsáhlá zahrada s chatkou a venkovní posezení. Na zahradu je možné vstoupit přímo z domu přes zimní zahradu. Nedílnou součástí je i prostorná terasa v patře domu. K pozemku náleží další pozemek o rozměru 1 407 m², který lze oddělit a samostatně prodat jako stavební pozemek. Cena nemovitosti již zahrnuje veškerý právní servis a služby s prodejem spojené. Zajistíme i velice výhodné financování hypotéčním úvěrem.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 5,18 mil. Kč - koeficient 0,85; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,85; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,15;

mimo zastavěnou 300,00 1 672 4 200 000 14 000 0,97 13 580
část obce Jánské
Údolí a Smědečí
RD v obci Brloh,



RD v CHKO Blanský les samoty nad Smědečí a Brlohem-Jánské Údolí. Stylová bývalá menší usedlost na velmi lukrativním místě v lesích na kopci, v místě jen 2 chalupy, lesy, ze zahrady výhled na Českobudějovicko. Nemovitost tvoří 2 budovy do U s uzavřeným dvorem, okolo je okrasná a ovocná zahrada. Původní stavení opraveno v původním stylu selského stavení, má přízemí, patro a podkroví, 4+1 včetně stylové sednice s kachlemi, v podkroví 2 ložnice, ložnice s výhledem na louku a les, 2x koupelna a WC. Na obytnou navazuje stylová klenutá vinárna s barem, dále atelier, sauna, sprcha a WC, sklad a garáž. Dvůr uzavírá další obytná budova z původní sýpky, ve stylu, má halu 3 ložnice, zápraží, koupelnu a WC. Uzavřený a slunný dvůr s posezením a zelení. Topení ÚT, kachle, kamna, voda ze studny, septik, 220/380V. Okolo je zahrada, ze spodní části zahrady, kde je posezení a ohniště je výhled do vnitrozemí. Okolo lesy, louky a příroda, bez civilizace, absolutní klid, asfaltová přístupová cesta, část zpevněná. Pro milovníky přírody, klidu a stylového bydlení. Do ČK, ČB, PT kolem 20 km. Celková plocha je 1672 m².

Užitná plocha odhadem 250 m².

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - srovnatelná - koeficient 0,95; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,15;

Variační koeficient před úpravami:	29,55 %	Variační koeficient po úpravách:	20,30 %
Započitatelná plocha	354,95 m ²		
Minimální jednotková cena:	13 580 Kč/m ²	Minimální cena:	4 820 221 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 817 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 969 194 Kč
Maximální jednotková cena:	21 536 Kč/m ²	Maximální cena:	7 644 203 Kč
Stanovená jednotková cena:	16 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 963 160 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí

Výši obvyklé ceny jsem odhadl na základě znalosti místního trhu, vlastních zkušeností a provedených rozborů. Jedná se o objekt, který je ke dni ocenění plně užíván vlastníkem jednak ke svému bydlení a jednak jako ubytovací zařízení pro krátkodobé ubytování. Je v dobrém technickém stavu po celkové rekonstrukci z roku 2009 a kromě venkovních dřevěných konstrukcí bez zjevných vad a poruch.

Oceňované nemovitosti leží v lokalitě vhodné k bydlení, k rekreaci i k přechodnému ubytování na okraji CHKO Blanský les bez negativních dopadů okolí. Nevýhodou je chybějící infrastruktura a občanská vybavenost v místě. Nejbližší a odpovídající infrastruktura, základní síť obchodů a služeb, škola, obecní úřad i pošta je v nedaleké kmenové obci Chvalšiny (cca 4 km). Výhodná je blízkost města Český Krumlov (cca 14 km) s nabídkou komplexní infrastruktury a občanské vybavenosti a s dobrým autobusovým spojením, kdy zastávka autobusu je přímo před objektem. Z pohledu atraktivity lokality se jedná spíše o průměrnou oblast.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	5 963 160 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 578 989 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	5 900 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 210 075 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	12 328 948 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	11 415 948 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	913 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + dobrý technický stav objektu (kromě venkovních dřevěných konstrukcí)
- + velká výměra pozemků
- + autobusová zastávka u domu
- + udržovaná zahrada

Slabé stránky nemovité věci

- mimo zastavěnou část obce přímo u silnice
- místě není žádná občanská vybavenost

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

NHZP:		5 900 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na NHZP:	5,00 %	295 000Kč
Z toho NHZP pozemků:		1 210 075Kč
Upravená NHZP:		4 394 925Kč
Započitatelná plocha:		354,95m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		12 382Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 378 ze dne 18.9.2019 .	6
Mapa oblasti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 29.12.2019.	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace nemovitosti.	15

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2784 – 01/20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 01/20.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 590/2018 pro Jana Fialová, JUDr.

Okres: CS0312 Český Krumlov

Obec: 545546 Chvalšiny

Kat.území: 655341 Střemily

List vlastnictví: 378

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny		

B Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
320		590	sastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Chvalšiny, č.p. 1, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 320					
	1910/2	1051	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1910/3	2808	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1910/4	10853	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1926	62	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávky ve výši 3.500.000,- Kč s příslušenstvím a veškeré budoucí pohledávky do výše 3.500.000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0215971189/1 se dne 15.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2009.

V-154/2009-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávky do výše 1.500.000,- Kč s příslušenstvím a veškeré budoucí pohledávky do výše 6.500.000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. N/0071474449_10 se dne 23.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2010.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 15:35:02

Okres: CE0312 Český Krumlov Obec: 545546 Chvalšiny
Kat.území: 655341 Střemily List vlastnictví: 378
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3, Parcela: 1910/4, Parcela:
1926

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sákasu scizení a saticení
1056351 ze dne 03.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis
proveden dne 25.02.2016.

V-591/2016-302

Pořadí k 03.02.2016 16:20

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích
KSCB27INS-590/2018 -A-6 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni
23.01.2018. Zápis proveden dne 25.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
E-246/2018-302

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3, Parcela: 1910/4, Parcela:
1926

Listina Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení speněšením majetkové
podstaty, o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře Krajský soud v
Českých Budějovicích KSCB 27INS-590/2018 -B-13 ze dne 03.07.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 10.07.2018. Zápis proveden dne 12.07.2018; uloženo na
prac. Český Krumlov

E-1792/2018-302

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Paderka, V Porýčci 472, 397 01 Písek.

Povinnost k

Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-
2753/2017 -11 ze dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2018. Zápis
proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov

E-310/2018-302

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3, Parcela: 1910/4, Parcela:
1926

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 15:35:02

Okres: CE0312 Český Krumlov Obec: 545546 Chvalšiny
Kat.území: 655341 Střemily List vlastnictví: 378
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-2753/2017 -13 se dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2018. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
E-310/2018-302

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Paderka, V Portyči 472, 397 01 Písek.

Povinnost k

Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 Ex-2754/2017 -10 se dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2018. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
E-308/2018-302

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 320, Parcela: 1910/2, Parcela: 1910/3, Parcela: 1910/4, Parcela: 1926

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-2754/2017 -11 se dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2018. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
E-308/2018-302

o Směna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1910/3

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 517/1996 se dne 10.4.1996 s právními účinky od 22.4.1996.

POLVŽ:8/1996

E-8000008/1996-302

Pro: Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Dohoda o vypořádání SJM se dne 07.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2010.

V-1234/2010-302

Pro: Šmíd Pavel Ing., č.p. 1, 38208 Chvalšiny

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1910/2	85001	1051
1910/3	85001	2808
1910/4	85001	10853

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 15:35:02

Okres: CE0312 Český Krumlov

Obec: 545546 Chvalšiny

Kat.území: 655341 Střemily

List vlastnictví: 378

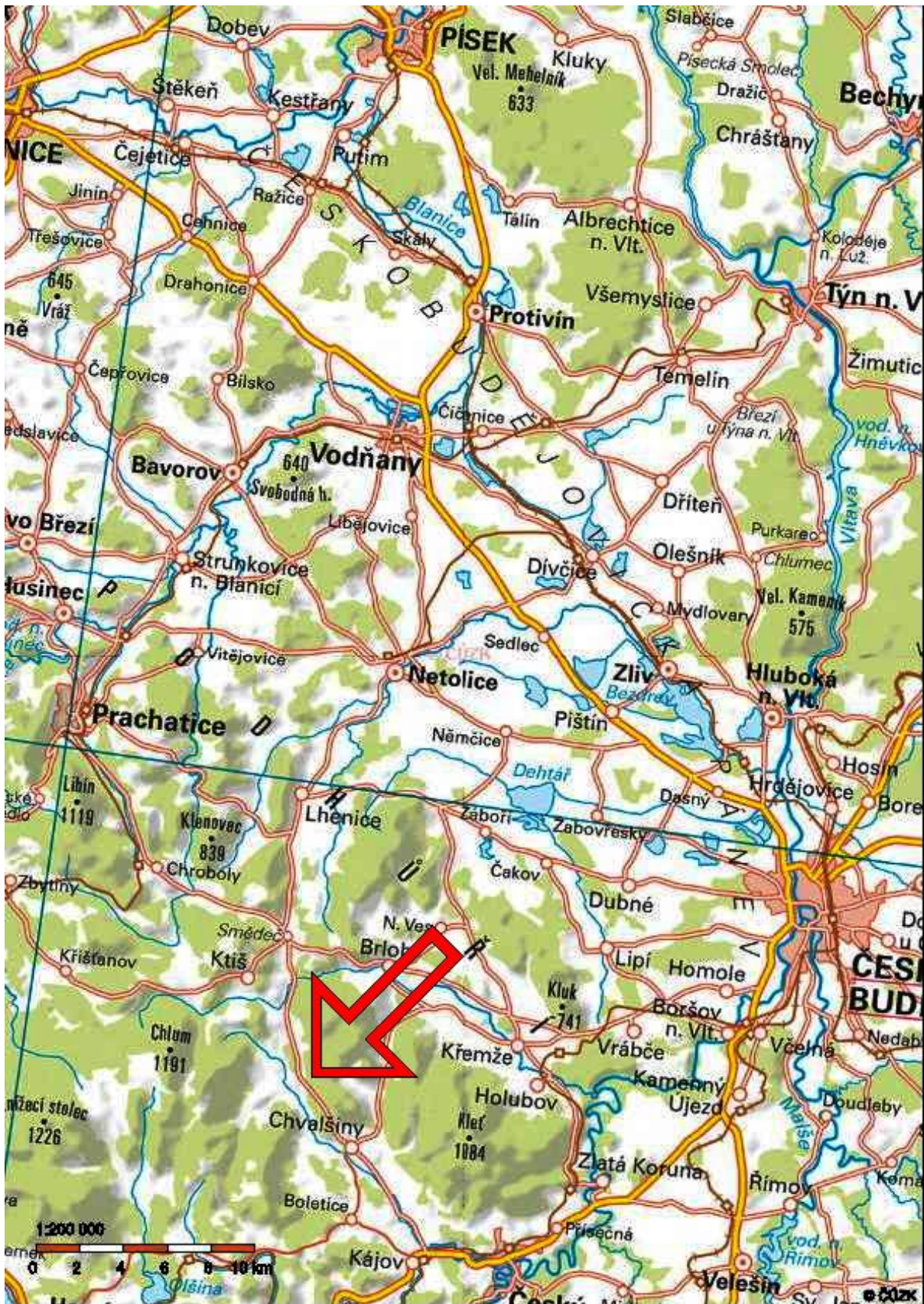
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2019 15:45:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 6



mapa oblasti



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře



ortofotomapa



RD č.p. 1 z příjezdové komunikace



severozápadní pohled na RD č.p. 1



východní pohled na RD č.p. 1



severní pohled na RD č.p. 1



jižní pohled na RD č.p. 1



přílehlá zahrada



vedlejší stavba skladu



přílehlá zahrada



seník na p.č. 1910/4



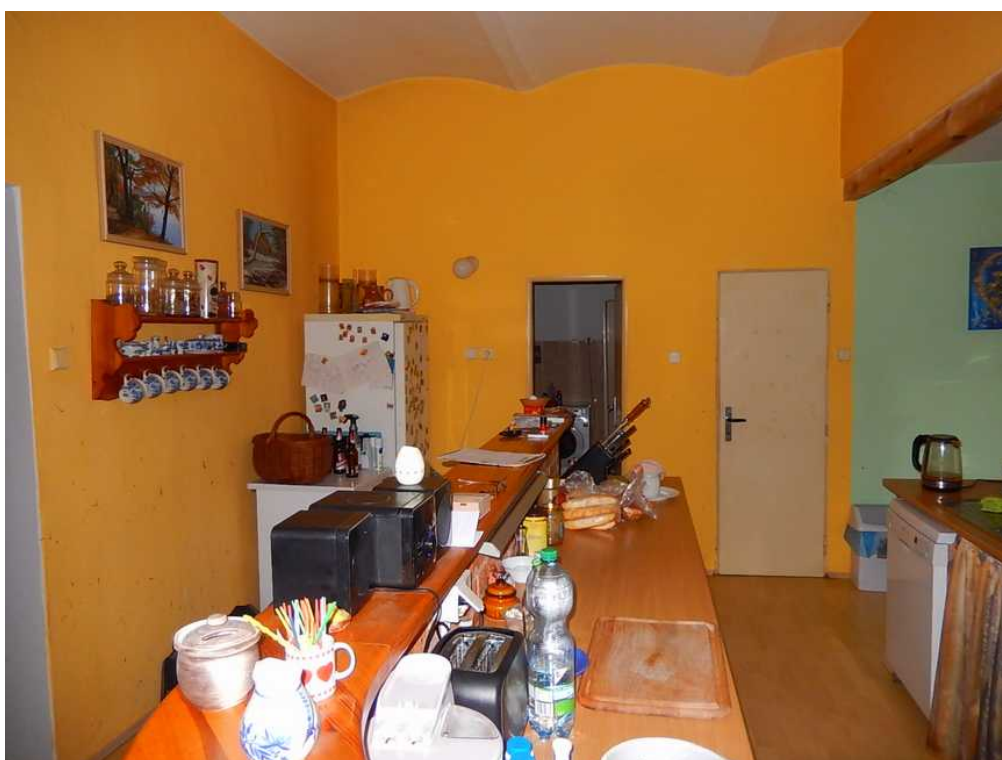
zásobníky TUV v 1.PP



kotelna v 1.PP



obývací pokoj



kuchyně



jídlna



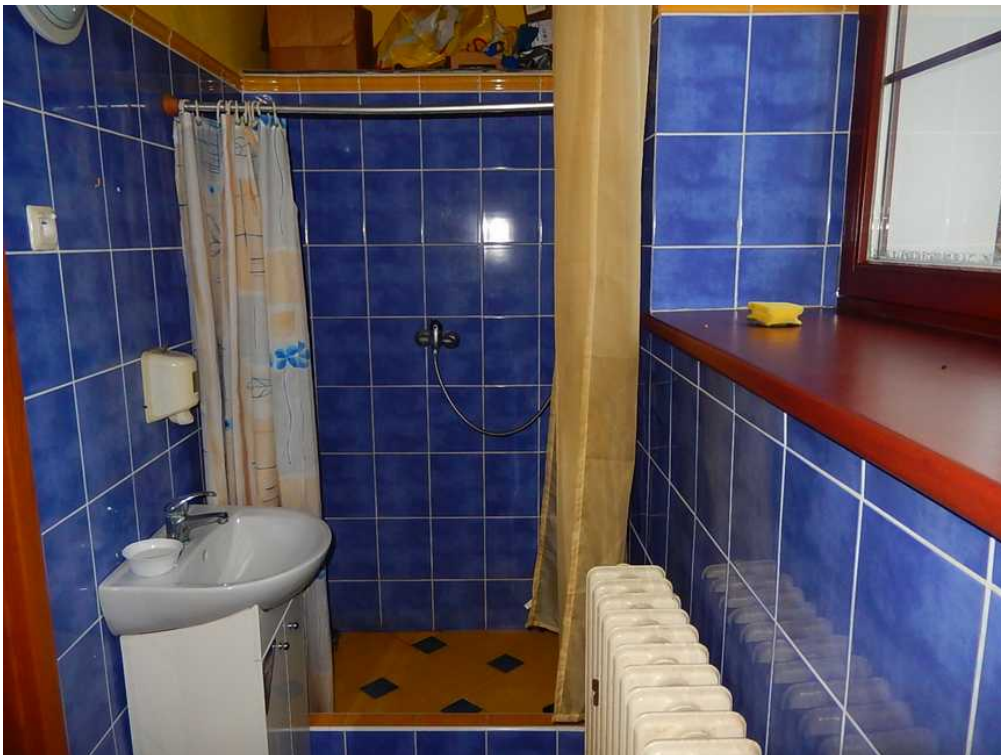
koupelna



ložnice



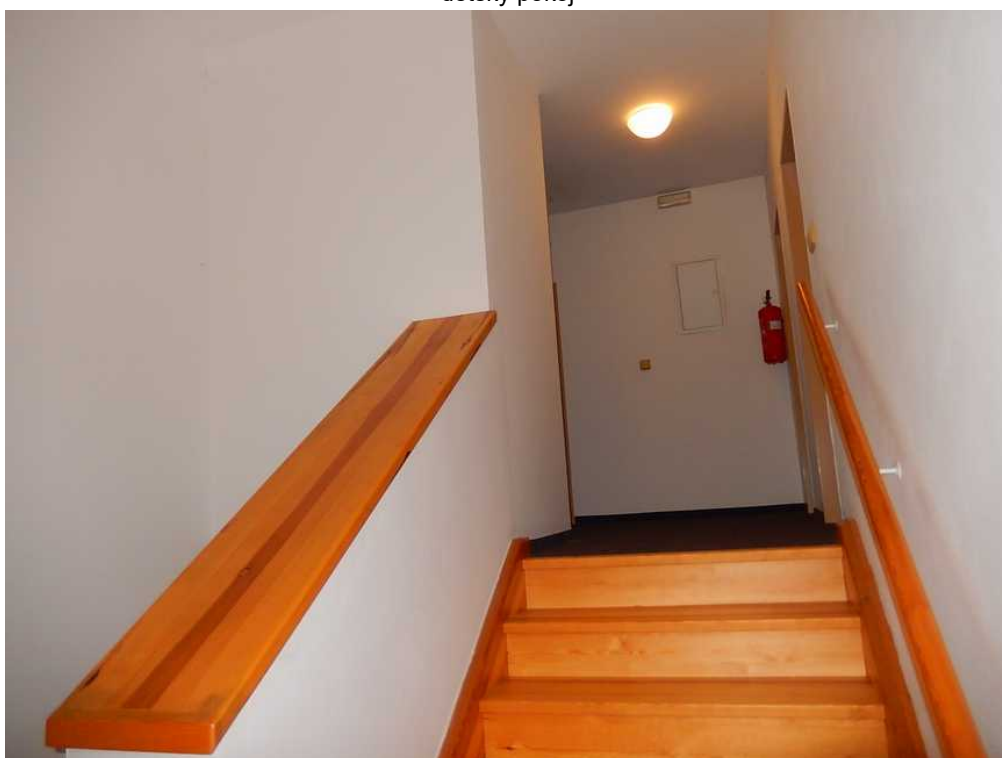
záchod



další koupelna



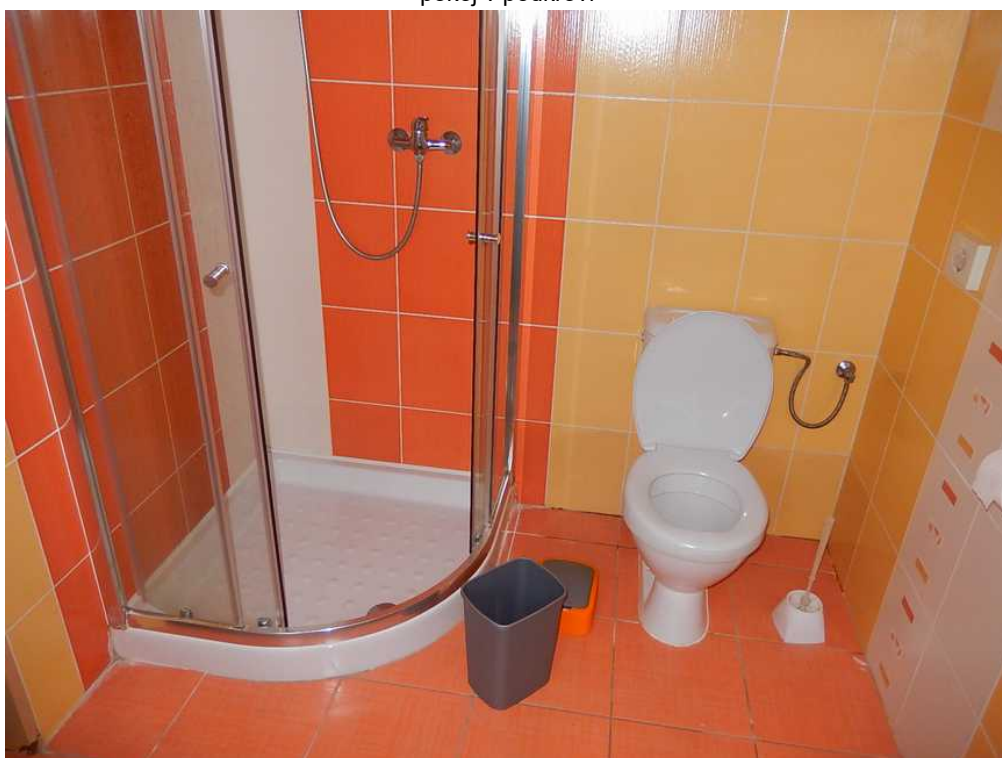
dětský pokoj



schodiště do podkroví



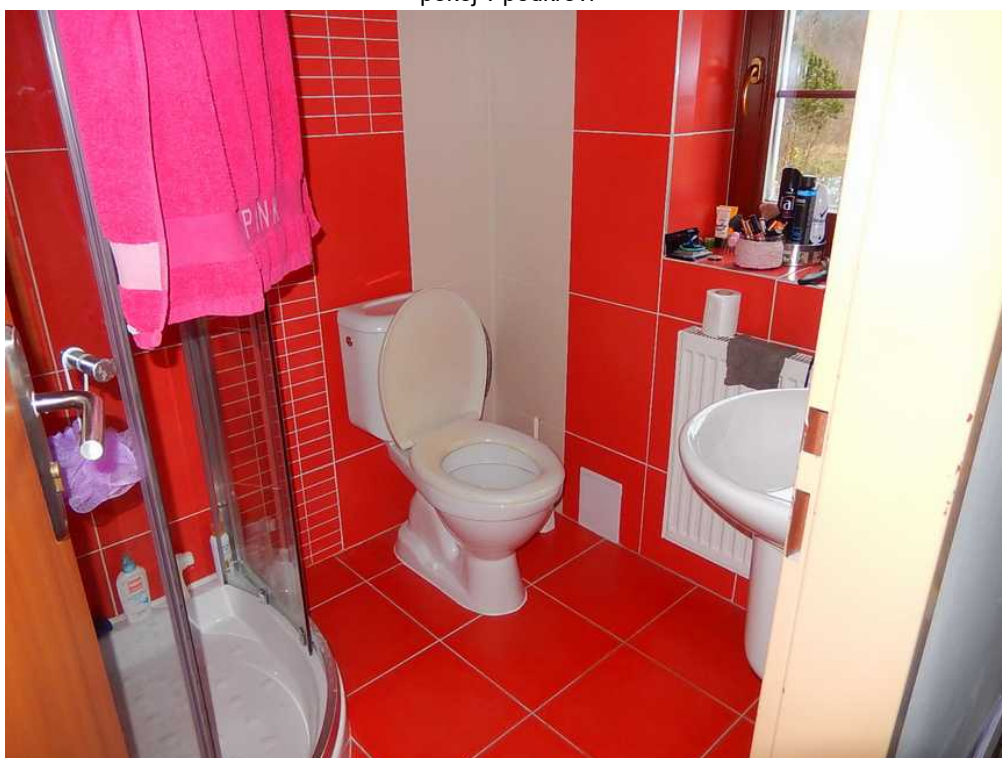
pokoj v podkroví



koupelna v podkroví



pokoj v podkroví



koupelna v bytě v podkroví



2. pokoj v bytě v podkroví



snídaňová místnost



hostinský pokoj



koupelna



balkon s provizorním podepřením



balkon s vyklopeným zábradlím