

Znalecký posudek

č. 2801-02/21

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům - s nebytovými prostory, Rodinný dům Náměstí č.p. 55 v obci Horní Planá

Adresa nemovité věci: Náměstí č.p. 55, 38226 Horní Planá
Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Horní Planá, k.ú. Horní Planá, kód k.ú. 643700, LV 100
Ostatní stavby: garáž bez č.p./č.e. na p.č. 101/27
Pozemky: č. 92, č. 101/26, č. 101/27 v k.ú. Horní Planá
Vlastník stavby: Petr Dědek, [redacted] spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Petr Dědek, [redacted] spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : GAVLAS spol. s r.o., Emílie Švanová, DiS.; č. obj.:KSBR 47 INS 9806/2019, 17.4.2021

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:

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

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 800 000 Kč

Datum místního šetření: 25.4.2021

Datum zpracování : 20.5.2021

Počet stran: 40 stran Počet příloh: 23

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.65

V Českých Budějovicích, dne 20.5.2021

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI
 stavba dokončena v r. 1920
 změna stavby v r.
 rekonstrukce v r. 2005

 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 type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input 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	<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:

Úzké centrum - historická část

Počet obyvatel:

2 080 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná k částečné rekonstrukci

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

Energetický průkaz stavby:

Prodejnost nemovité věci:

prodejná od 6 do 12 měsíců

Průměrná zbytková technická životnost:

59,0 let

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
3+1, 4+kk	211 / 77	0	748	1 507	206	100,00	/		0	748		

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	5 810 480 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	5 891 150 Kč	0 Kč
Tržní hodnota		
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	5 800 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 496 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	8 286 300 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 286 300 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 92 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu bydlení č.p. 55, která je součástí pozemku, parcela č. 101/26 - ostatní plocha a parcela č. 101/27 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže, která je součástí pozemku na LV 100 pro katastrální území Horní Planá, v obci Horní Planá zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých pro dobrovolnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve

vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 25.4.2021 – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.5.2021 za účasti znalce. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Územní plán – sídelního útvaru města Horní Planá
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.prolux.cz, www.jihočeskéreality.cz apod.
- Konzultace – na Městském úřadě v Horní Plané, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných pozemcích a stavbách.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými pozemky v lokalitě
- Internet – zjištění stávajících nabídek obdobných pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery www.sreality.cz, www.prolux.cz, www.jihočeskéreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

3.4 Popis oceňovaného areálu

Viz výše.

3.5 Definice pojmů

3.5.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají 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 kalamiť.

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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

3.5.2 Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

3.5.3 Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

3.5.4 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

3.5.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

3.5.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

3.5.7 Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

3.5.8 Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

3.5.9 Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

3.5.10 Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty 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 částečně zařízený, ale zcela nevyužívaný. Naposledy byl užíván k bydlení a jako prodejna a kancelář. Je v zanedbaném technickém stavu bez pravidelné údržby. Po částečných opravách je možné jej užívat bez omezení.

Oceňované nemovitosti leží v lokalitě centra města Horní Planá vhodné k bydlení, k podnikání či k rekreaci a zároveň v CHKO Šumava bez negativních dopadů okolí. V místě je potřebná infrastruktura i občanská vybavenost. Výhodná je blízkost města Český Krumlov (cca 25 km) s nabídkou komplexní infrastruktury a občanské vybavenosti a s dobrým autobusovým či vlakovým spojením, kdy zastávka autobusu je nedaleko objektu. Z pohledu atraktivity lokality se jedná o známou a vyhledávanou oblast.

POZNÁMKA :

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Dle specifikace objednávky není součástí a předmětem ocenění, dle § 1c oceňovací vyhlášky, stanovení ceny zjištěné.

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce vázající 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)

Horní Planá je menší město ležící cca 25 km jihozápadně od města Český Krumlov na hlavní komunikaci I. třídy č. 39 spojující města Český Krumlov a Volary v podhůří Šumavy na břehu Lipenského jezera. Obec leží v klidném prostředí v chráněné krajinné oblasti Šumavy. V obci Horní Planá převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura i občanská vybavenost (např. městský úřad, obchody, restaurace, autobusová zastávka, vlakové nádraží, škola, školka, pošta, lékař, hřiště, benzínová pampa, banka apod.). Počet obyvatel cca 2100 – dle malého lexikonu obcí s tendencí mírného růstu.

Oceňované nemovitosti leží přímo v centru města na západní straně náměstí v původní měšťanské zástavbě. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Jihočeského kraje. parkování je umožněno před objektem, nemovitosti neleží v zátopovém území.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Úzké centrum - historická část			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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)

ZÁKLADNÍ POPIS :

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 27 %) je určena k bydlení, není podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, stavebně zařízené podkroví v části zastavěné plochy 1.NP, dvě bytové jednotky velikosti 3+1 a 4+kk a provozní prostory, které jsou tvořeny dvěma prodejny a

zázemím, každý s vlastním sociálním zařízením.

V objektu převládá bytová plocha, rekonstrukcí a přestavbami objektu nedošlo v průběhu životnosti ke změně charakteru stavby. V katastru nemovitostí je objekt zapsán nadále jako objekt pro bydlení, což je v souladu s právním stavem.

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".

POPIS AREÁLU :

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 55 nepravidelného tvaru na p.č. 92 - zastavěná plocha nádvoří, stavbou garáže bez č.p./č.e. na p.č. 101/27 - zastavěná plocha a nádvoří na západní hranici areálu a pozemkem p.č. 101/26 - ostatní plocha, který tvoří neudržovanou zahradu a zároveň funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, přístřešek s venkovním posezením a studna.

DISPOZICE :

V 1.NP jsou nebytové prostory - prodejna či kanceláře se sociálním zařízením, příslušené sklady, bývalá kotelná, dílna, sociální zařízení, polozapuštěný sklep, 2x schodiště.

Ve 2.NP jsou dvě bytové jednotky. V přední části byt vel. 3+1 s koupelnou směrem do náměstí a mezonetový byt vel. 4+kk v zadní části objektu, který tvoří část i půdní vestavbu.

V podkroví část zmíněného mezonetového bytu a koupelna.

OPOTŘEBENÍ :

Původní stáří objektu nebylo znalci sděleno, nebylo zjištěno, je odhadnuto na základě odborného odhadu cca 80 -100 let. V průběhu životnosti byly provedeny různé nezdokumentované přestavby a přístavby. Poslední provedené rekonstrukce byly dílčího charakteru např. rekonstrukce provozních ploch v čele objektu směrem do náměstí, vestavba podkrovních bytových prostor v zadní části objektu, Rekonstrukce, dílčí opravy omítek, koupelny, části podlah, vnitřních rozvodů a pod.

Objekt je v zanedbaném technickém stavu s absentující běžnou údržbou. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část podlah, některé zařizovací předměty, dveře či okna. V obývacím pokoji v zadní části objektu je výrazný výskyt plísní na vnitřním povrchu omítek.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r. 2005	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" 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/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1727, 1731		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input checked="" 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
1727	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Horní Planá
1731	ostatní plocha - ostatní komunikace	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 záplavové zóně I
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 Šumava. Tato skutečnost nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
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. 100 pro k.ú. Horní Planá ze dne 5.11.2020 je na oceňované nemovitosti p.č. 92 evidováno věcné břemeno stavby a uložení elektrického vedení s právem přístupu za účelem údržby a oprav ve prospěch *Město Horní Planá*. Výše uvedené zástavní právo nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

Na základě předloženého LV č. 100 pro k.ú. Horní Planá ze dne 5.11.2020 je na oceňované nemovitosti p.č. 92 evidováno věcné břemeno společné udržování zdi mezi parc. bývalého pozemkového katastru p.č. 19 a p.č. 20, dnes v KN st.p.č. 91 a st. p.č. 92 a bez svolení stran žádné opravy ani změny na zdi se nesmí provádět. Výše uvedené zástavní právo nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

Na základě předloženého LV č. 100 pro k.ú. Horní Planá ze dne 5.11.2020 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo ve prospěch *České spořitelny a.s. Praha 4*. 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 100

Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545511 Horní Planá	Katastrální území:	643700 Horní Planá
Ulice:	Náměstí	č.o.:	

Vlastníci Podíl

FO	RČ:	██████████	Petr Dědek	██████████	1 / 1
----	-----	------------	------------	------------	-------

Stavby stavba je součástí pozemku

část obce Horní Planá	Objekt k bydlení	č.p. 55	na pozemku p.č. 92	ANO
část obce Horní Planá	Garáž	bez čp/če	na pozemku p.č. 101/27	ANO

Pozemky

92	Pozemková parcela	Parcela KN	627 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
101/26	Pozemková parcela	Parcela KN	76 m ²	ostatní plocha
101/27	Pozemková parcela	Parcela KN	45 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Oceňovaný rodinný dům s nebytovými prostory je vnitřní řadový, nepodsklepený (sklep s klenbou je pouze částečně zapuštěn pod terén), dvojpodlažní, nepravidelného půdorysu se sedlovou (uliční část) i valbovou střechou (zadní část) a se stavebně zařízeným podkrovím v části půdorysu. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo, stropy jsou klenbové a dřevěné s rovným podhledem či s viditelnými trámy a zastřešení tvoří dřevěný vázaný krov.

Hlavní vstup do domu je buď přímo z náměstí přes nebytové prostory, nebo ze dvorní části přes zahradu p.č. 101/26. V rodinném domu jsou v uliční části nebytové prostory a dále dvě bytové jednotky vel. 3+1 a 4+kk, každý s vlastním sociálním zařízením. Dům je napojen na přívod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod, přípojkou na místní kanalizaci a na přípojku tepla s předávací stanicí umístěnou v uliční fasádě a v prodejně.

Základy : základové pasy betonové a kamenné bez izolace

Nosná konstrukce : smíšené zdivo a cihelné zdivo

Stropy : cihelné klenby a dřevěné s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka a břizolitová omítka

Schodiště : dřevěné a betonové s běžným povrchem

Krov : dřevěný vázaný krov

Střecha : sedlová a valbová

Střešní krytina : eternitová šablona

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, prkenné a plovoucí podlahy laminátové

Okna : dřevěná dvojitá a plastová zdvojená

Dveře : náplňové a hladké

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

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva a předávací stanice tepla napojená na externí zdroj

Rozvod vody : teplé i studené

Sanitární zařízení : 3x koupelna s sprchou či vanou, 4x splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : El bojler

Kuchyňské vybavení : 2x linka, dřez, sporák

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.nadzemní podlaží	205,50 m ²	154,15 m ²
2.Nadzemní podlaží	126,00 m ²	96,30 m ²
zastřešení	126,00 m ²	28,90 m ²
zastřešení	85,00 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		279,35m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.nadzemní podlaží				
	obchod	18,20 m ²	1,00	18,20m ²
	záchod	1,60 m ²	1,00	1,60m ²
	dílna	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
	kotelna stará	5,90 m ²	1,00	5,90m ²
	obchod	33,00 m ²	1,00	33,00m ²
	záchod + koupelna	3,50 m ²	1,00	3,50m ²
	sklep	17,10 m ²	0,50	8,55m ²
	sklad	4,30 m ²	1,00	4,30m ²
	sklad	9,00 m ²	1,00	9,00m ²
	chodba	8,50 m ²	1,00	8,50m ²
	pokoj	6,70 m ²	1,00	6,70m ²
	chodba + schodiště	9,70 m ²	1,00	9,70m ²
	pokoj + kk	28,30 m ²	1,00	28,30m ²
	záchod	1,00 m ²	1,00	1,00m ²
	schodiště	1,50 m ²	1,00	1,50m ²
	1.nadzemní podlaží - celkem	162,70 m²		154,15 m²
2.Nadzemní podlaží				
	pokoj	23,80 m ²	1,00	23,80m ²
	kuchyně	12,70 m ²	1,00	12,70m ²
	špajz	1,20 m ²	1,00	1,20m ²
	chodba + schodiště	17,20 m ²	1,00	17,20m ²
	pokoj	19,20 m ²	1,00	19,20m ²
	pokoj	13,40 m ²	1,00	13,40m ²
	záchod	1,50 m ²	1,00	1,50m ²
	koupelna	7,30 m ²	1,00	7,30m ²
	2.Nadzemní podlaží - celkem	96,30 m²		96,30 m²
zastřešení				
	pokoj	12,50 m ²	1,00	12,50m ²
	pokoj	11,30 m ²	1,00	11,30m ²
	koupelna	5,10 m ²	1,00	5,10m ²
	zastřešení - celkem	28,90 m²		28,90 m²
zastřešení				
	zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.nadzemní podlaží	(205,50)*(3,40)	=	698,70 m ³
2.Nadzemní podlaží	(126)*(3,30)	=	415,80 m ³
zastřešení	(126,00)*(2,10)	=	264,60 m ³
zastřešení	(85,00)*(1,50)	=	127,50 m ³
		=	
Obestavěný prostor - celkem:			1 506,60 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové a kamenné pasy
Zdivo	smíšené zdivo a cihelné zdivo
Stropy	cihelné klenby do traverz a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	eternitová šablona
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	štuková omítka a břizolit
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady, dřevěný obklad stěn
Schody	dřevěné a betonové s běžným povrchem
Dveře	hladké a náplňové
Okna	dřevěná dvojítá i plastová zdvojená
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové, prkenné
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a cementový potěr
Vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva, předávací stanice tepla z externího zdroje
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	teplé a studené v plastu
Zdroj teplé vody	El bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	2x linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	3x koupelna, umyvadlo, sprchový kout či vana
Záchod	4x splachovací
Ostatní	odvětrání, anténa

Zastavěná plocha	[m ²]	206
Obestavěný prostor	[m ³]	1 506,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 286 300
Stáří	roků	101
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 143 150

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž	Zděný, jednopodlažní, nepodsklepený objekt přibližně čtvercového půdorysu se sedlovou střechou. Eternitová krytina, betonové podlahy. Okna dřevěná zdvojená + lufery. 2x vrata plechová vyklápěcí. Je užíván jako dvojgaráž. Původní stáří cca 80 let. Technický stav průměrný, bez běžné údržby.	101/27 101/27	0,00 140,00 m ³	0 Kč/ 3 000 Kč/m ³	0 Kč 420 000 Kč	0 % 40 %	0 Kč 252 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							252 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela č. 92 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 627 m²

Parcela tvoří částí své výměry zastavěnou plochu oceňovaného rodinného domu č.p. 55. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Pozemek leží v CHKO Šumava mimo zátopovou oblast. Mírně svažité pozemek jižní orientace.

Parcela č. 101/26 – ostatní plocha o výměře 76 m²

Parcela tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými nemovitostmi, není zastavěna žádnou stavbou. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Pozemek leží v CHKO Šumava mimo zátopovou oblast. Mírně svažité pozemek jižní orientace.

Parcela č. 101/27 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m²

Parcela tvoří zastavěnou plochu oceňované stavby garáže bez č.p./č.e.. Zpevněný příjezd, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Pozemek leží v CHKO Šumava mimo zátopovou oblast. Mírně svažité pozemek jižní orientace.



Celková výměra oceňovaných pozemků je 748 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 Horní Planá pohybuje v rozmezí 1500 - 2500,- Kč/m². Rozdíl v cenách je odvislý od lokalizace pozemku, příjezdu k pozemku a existenci inženýrských sítí u pozemku. Vyšší jsou ceny pozemků v první linii u břehů Lipenského jezera, než v centru města. Jednotková cena je odhadnuta v úrovni ceny středního pásma uvažovaného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	92	627	2 000	1 / 1	1 254 000
ostatní plocha	101/26	76	2 000	1 / 1	152 000
zastavěná plocha a nádvoří	101/27	45	2 000	1 / 1	90 000
Celková výměra pozemků:		748	Hodnota pozemků celkem:		1 496 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>zastavěná část obce Horní Planá, Palackého ul.</p> <p>RD v obci Horní Planá, rodinného domu v Horní Plané. S péčí budovaný dům i zahrada se rozkládá na celkové ploše 1548 m². Na udržované zahradě se nachází vzrostlé okrasné dřeviny. Je zde vybudována garáž s pergolou(jižní strana), dílna a sklad pro uložení zahradní techniky a dřeva. Kamenný rodinný dům z dob první republiky je koncipován jak pro rekreaci větší rodiny tak na trvalé bydlení. Vstup do domu přes zimní zahradu s krbem je pouze ochutnávkou celkového láskyplného dojmu z celého domu. Velký pokoj spojený s kuchyní dává vzpomenout starým dobám rodinné pospolitosti, samozřejmě jsou kachlová kamna, dále se v dolním patře nachází pokoj a WC s koupelnou. Ve 2.NP se nachází celkem 4 pokoje a vstupní prostor ideální pro čtení knihy v tichosti. N tomto podlaží se nachází samostatné WC a sprchový kout. Velmi příjemným místem je průchozí balkon. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, elektřinu 230V/380V. Ohřev vody zajišťují elektrické bojler, vytápění elektrokotel a kachlová kamna.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,80; Poloha - horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha - koeficient 0,85;</p>	153,00	1 548		6 990 000	45 686	0,46	21 016
							
<p>samostatná část obce Černá v Pošumaví</p> <p>RD v obci Černá v Pošumaví, Prostorný velkoryse řešený dům s nádherným výhledem na Lipno z terasy domu. Vchod domu je přes zádveř, za kterým je šatní místnost. Ústřední chodba v 1.NP, ze které jsou přístupy do jednotlivých místností. Velká zařízená kuchyň s obývacím pokojem a jídelnou, s přístupem na rozsáhlou dřevěnou terasu. Místnost působí velmi prosvětleným a vzdušným dojmem. Přes chodbu se vedle kuchyně nachází prostorná světlá ložnice s kompletním zařízením. Dále je z chodby vstup do velké koupelny s vanou a sprchovým koutem. Oddělená toaleta ve větší místnosti používané i jako úklidová. Naproti je vybavená ložnice s ložicí situovanou na jih. Schodištěm vystoupáme do 2.NP ústřední chodby, kde je zařízená ložnice s ložicí, koupelna s vanou a toaletou, velká šatna. Nechybí ani útulně zařízená místnost, kde se nachází knihovna a koutek na odpočinek. Největší místnost domu s krbem je využívána jako velký obývací prostor s jídelnou. Díky velkým oknům a francouzským dveřím je nejsvětlejší místností, která má ložnici s úchvatným výhledem na zapadající Slunce nad Lipenskou nádrží. Suterén je přístupný garáží, či po schodech z ústřední chodby. Můžete zde relaxovat v</p>	279,95	1 174	7+kk	8 490 000	30 327	0,59	17 893
							

sauně a odpočinkové místnosti s bazénem. Najdeme zde i technickou místnost s bojlerem, kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem. Sklep a místnost na nářadí. Velká garáž na 2 auta a samostatné WC.

Dům obklopuje zahrada s ovocnými stromy 1174 m². Kompletní občanská vybavenost, skvělá poloha na rybaření, koupání, jachtaření a romantické procházky. Ideální pro odpočinek.

Užitná plocha dle metodiky BA : $0,50 * (96,78 \text{ m}^2 - 41,25 \text{ m}^2 \text{ garáž }) + 127,68 \text{ m}^2 + 124,50 \text{ m}^2 = 279,95 \text{ m}^2$

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,90;

zastavěná část obce 211,12 1 460 2x 3+1 5 300 000 25 104 0,93 23 347
Volary



RD v obci Volary, Rodinný dvoupatrový dům dispozičně řešeného jako dva byty 3+1. Dům pochází z roku 1932 a stavěl ho v té době známý architekt Karl Blöchl. Dům je nepodsklepený a jeho základy tvoří žulové základové pásy spolu s nadezdívkou. Zbytek stavby je již cihlový. Dům je napojen na elektřinu, městskou vodu, kanalizaci. Plyn je ukončen na fasádě. Elektřina v mědi je 220/380, 3x25A s VT i NT. Vytápění zajišťuje ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva, umístěný v přízemí domu. Před cca 15 lety byly vyměněny okna za plastová s izolačním sklem 1.1. V roce 1980 byl položen na střechu eternit – šablony. Fasáda ze strany ulice je též po rekonstrukci. Na dvoře se nachází dílna cca 5x5m a stavba o velikosti 16x4m, kde jsou dvě garáže, dřevníky a kolny. Pozemek je rovinný o celkové velikosti 1460m² včetně staveb, je oplocený a částečně obezděný ze strany ulice. V přízemí domu, které je zvýšené se nachází byt 3+1 o velikosti cca 72m² a k tomu ještě komora a kotelná o celkové velikosti cca 18m². Dále pak dvě menší komůrky – sklad, sklípek. Podlahy v přízemí jsou betonové s keramickou dlažbou či laminem, v ložnici pak dřevěná. V tomto bytě probíhá rekonstrukce kuchyně, viz foto. V patře je umístěný rovněž byt 3+1 o velikosti 77m² a komora o velikosti cca 8m². V ložnici je oproti přízemí umístěný balkon. Dominantu domu tvoří schodiště, v prvním patře s balkonem, které spojuje všechna patra a končí na prostorné půdě domu. Dům leží v klidné, slepé ulici, kousek od centra obce. V obci se nachází mateřská a základní škola. Je zde několik obchodů, služeb, hotelů a restaurací. Volary jsou vstupní branou do národního parku Šumava. Nedaleko jsou nástupní místa na splouvání horní Vltavy – Soumarský most, Lenora. K vodní nádrži Lipno je to cca 15 km.

Užitná plocha dle metodiky BA : $1.NP 104,90 \text{ m}^2 + 106,22 \text{ m}^2 = 211,12 \text{ m}^2$

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha - koeficient 1,10;

Variační koeficient před úpravami:	25,92 %	Variační koeficient po úpravách:	10,77 %
Započitatelná plocha	279,35 m ²		
Minimální jednotková cena:	17 893 Kč/m ²	Minimální cena:	4 998 410 Kč
Průměrná jednotková cena:	20 752 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 797 071 Kč
Maximální jednotková cena:	23 347 Kč/m ²	Maximální cena:	6 521 984 Kč
Stanovená jednotková cena:	20 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 810 480 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 25.4.2021

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

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 částečně zařízený, ale zcela nevyužívaný. Naposledy byl užíván k bydlení a jako prodejna a kancelář. Je v zanedbaném technickém stavu bez pravidelné údržby. Po částečných opravách je možné jej užívat bez omezení.

Oceňované nemovitosti leží v lokalitě centra města Horní Planá vhodné k bydlení, k podnikání či k rekreaci a zároveň v CHKO Šumava bez negativních dopadů okolí. V místě je potřebná infrastruktura i občanská vybavenost. Výhodná je blízkost města Český Krumlov (cca 25 km) s nabídkou komplexní infrastruktury a občanské vybavenosti a s dobrým autobusovým či vlakovým spojením, kdy zastávka autobusu je nedaleko objektu. Z pohledu atraktivity lokality se jedná o známou a vyhledávanou oblast.

POZNÁMKA :

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Dle specifikace objednávky není součástí a předmětem ocenění, dle § 1c oceňovací vyhlášky, stanovení ceny zjištěné.

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce vázající 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	5 810 480 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	5 891 150 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	5 800 000 Kč	
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé		
- z toho hodnota pozemku	1 496 000 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	8 706 300 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 286 300 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	420 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + centrum města Horní Planá
- + známá rekreační oblast
- + potřebná občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovité věci

- neudržovaný objekt RD bez pravidelné běžné údržby
- méně pracovních příležitostí přes zimní období
- neudržovaná zahrada

Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání :

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku připrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce :

Byla sjednána smluvní odměna.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku :

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědomě následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

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.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

v Českých Budějovicích dne 20.5.2021

Ing. Michal Sirový

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 100 ze dne 5.11.2020 .	4
Mapa oblasti a lokality.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 25.4.2021.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	16



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2020 13:59:53

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545511 Horní Planá

Kat.území: 643700 Horní Planá

List vlastnictví: 100

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Dědek Petr, [redacted]	[redacted]	[redacted]

B Nemovitosti

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
92	627	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlá chráněná území
Součástí je stavba: Horní Planá, č.p. 55, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 92				
101/26	76	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlá chráněná území
101/27	45	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlá chráněná území
Součástí je stavba: bar čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 101/27				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části z

Typ vztahu

a Věcné břemeno (podle listiny)

Společné udržování zdi mezi parc. býv. pozemkového katastru p.č.19 a p.č.20, dnes v katastru nemovitosti st.p.č.91 a st. p.č.92 a bez svolení stran žádné opravy ani změny na zdi se nesmí provádět.

Oprávnění pro:

Parcela: 92

Povinnost k:

Parcela: 91

Listina Usnesení soudu číslo deníku 214/1925.

PCLVZ:423/1970

Z-6700423/1970-302

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části z včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

a Věcné břemeno (podle listiny)

stavby a uložení elektrického vedení a práva přístupu za účelem údržby a oprav.

Oprávnění pro:

Město Horní Planá, Náměstí 54, 38226 Horní Planá,

RČ/IČO: 00245895

Povinnost k:

Parcela: 101/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 11.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2007.

V-1008/2007-302

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

a Věcné břemeno (podle listiny)

Společné udržování zdi mezi parc. býv. pozemkového katastru p.č.19 a p.č.20, dnes v katastru nemovitosti st.p.č.91 a st. p.č.92 a bez svolení stran žádné opravy ani změny na zdi se nesmí provádět.

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 1

Čj. KSBR 44/1NS 9P06/2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2020 13:59:53

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545511 Horní Planá

Kat.území: 643700 Horní Planá

List vlastnictví: 100

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Parcela: 91
Povinnost k
Parcela: 92

Lístina Usnesení soudu číslo deníku 214/1925.

POLVZ:423/1970

Z-6700423/1970-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek na zaplacení jistiny úvěru do celkové výše 2.890.000,- Kč včetně příslušenství a další pohledávky vznikající do 20.9.2040 až do celkové výše 5.780.000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 101/26, Parcela: 101/27, Parcela: 92

Lístina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0558834119 ze dne 10.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2016 08:44:50. Zápis proveden dne 01.04.2016.

V-1216/2016-302

Pořadí k 10.03.2016 08:44

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 101/26, Parcela: 101/27, Parcela: 92

Lístina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0558834119 ze dne 10.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2016 08:44:50. Zápis proveden dne 01.04.2016.

V-1216/2016-302

Pořadí k 10.03.2016 08:44

o Zástavní právo smluvní

pro veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy do celkové výše 300.000,- Kč a příslušenství a další dluhy vzniklé do 31.10.2027 do celkové výše 1.600.000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 101/26, Parcela: 92

Lístina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0436747439 ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017 12:01:22. Zápis proveden dne 09.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov

V-6853/2017-302

Pořadí k 04.12.2017 12:01

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, s.d.r.l. 302.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2020 13:53:53

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545511 Horní Planá
Kat.území: 643700 Horní Planá List vlastnictví: 100
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
v případě uvolnění zástavního práva zapsaného pod V - 1216/2016-302.

Licence Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení
ZN/0436747439 ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017
12:01:22. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
V-6853/2017-302

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
zapsaného pod V - 1216/2016-302 tzv. záměnou zástavního práva.

Licence Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení
ZN/0436747439 ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017
12:01:22; Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov
V-6853/2017-302

o Zákaz zřízení

po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 101/26, Parcela: 92

Licence Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení ZN/0436747439
ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017 12:01:22. Zápis
proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Český Krumlov

V-6853/2017-302

Pořadí k 04.12.2017 12:01

D Poznámky a další obecné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Dědek Petr, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Licence Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSEB 47 INS-9806/2019 A-11 Krajský soud v
Brně ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 14:29:57.
Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-11783/2019-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Licence

o Smlouva kupní ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2016 11:17:19.
Zápis proveden dne 02.09.2016.

V-3532/2016-302

Aktovitasti jsou v územní oblasti ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kódy: 302,
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2020 13:59:53

Okres: 020312 Český Krumlov Obec: 545511 Horní Planá
Kat.území: 643700 Horní Planá List vlastnictví: 100
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



Listina

Pro: Dědek Petr, [redacted]

85/100: [redacted]

P Vztah konitovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

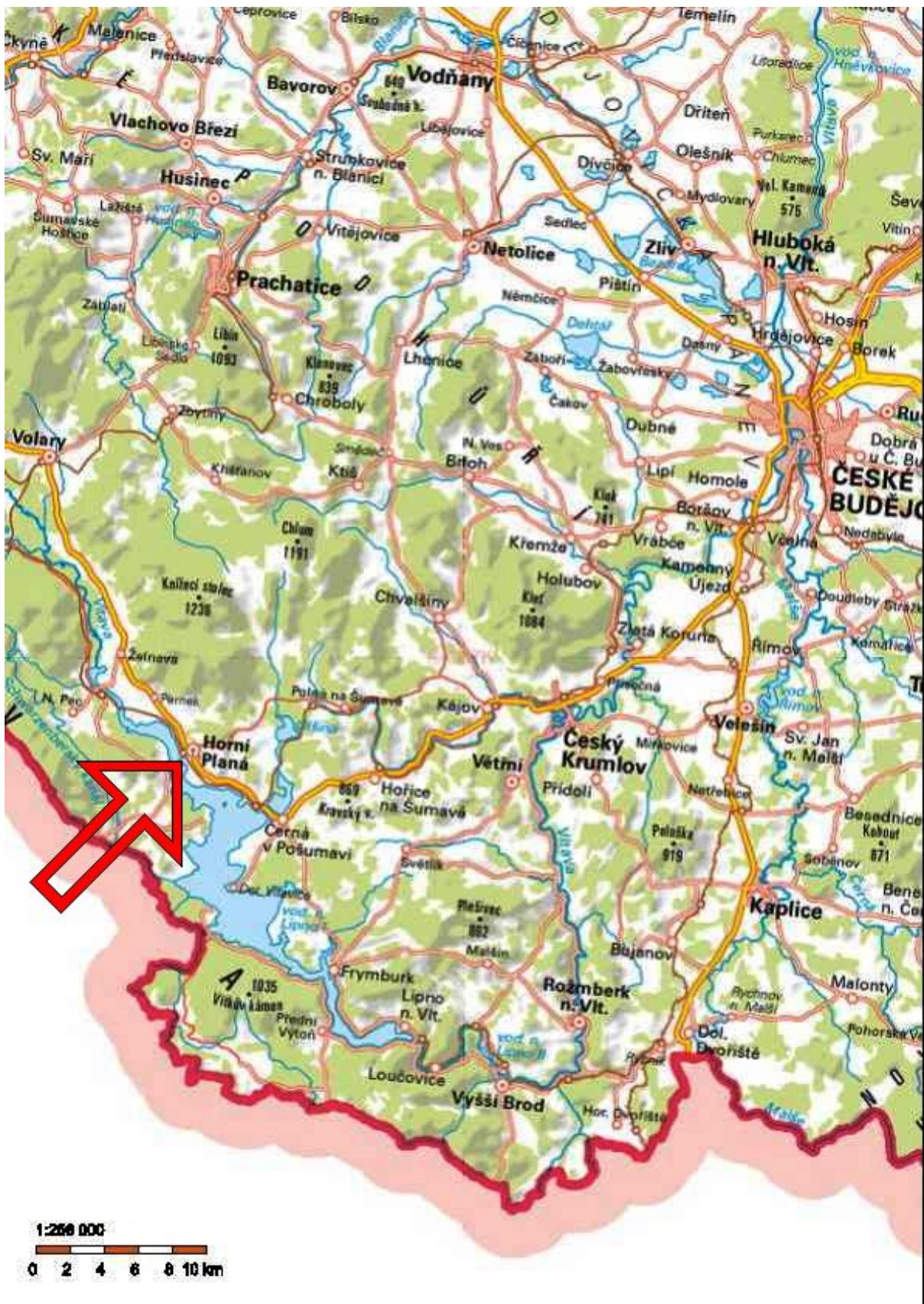
Vyhotovili: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Bárčlová Katarína
Podpis, razítko: [signature]

Vyhotoveno: 05.11.2020 13:59:54
Řízení PÚ: 9169/2020

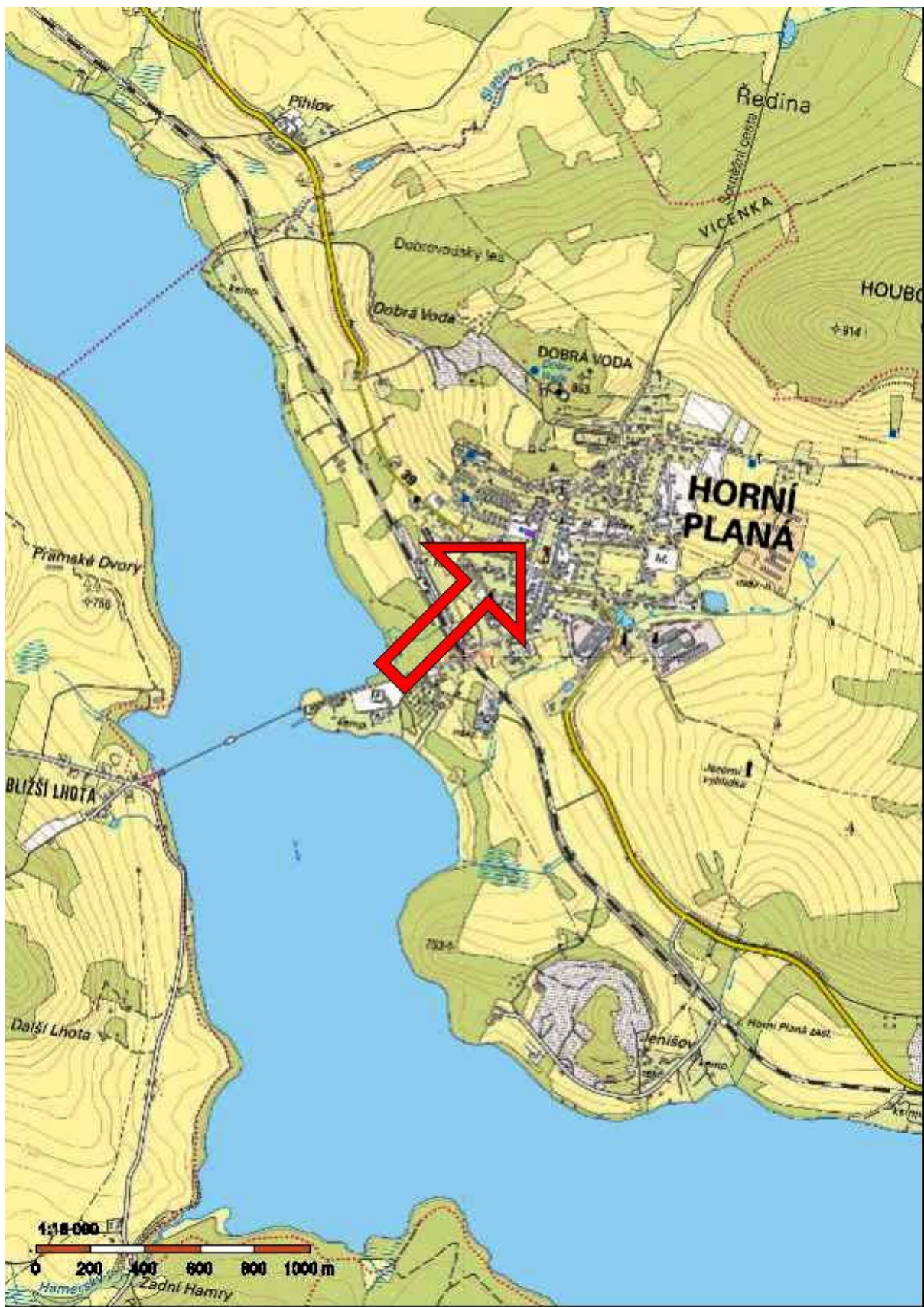


Osvobozeno od správních poplatků

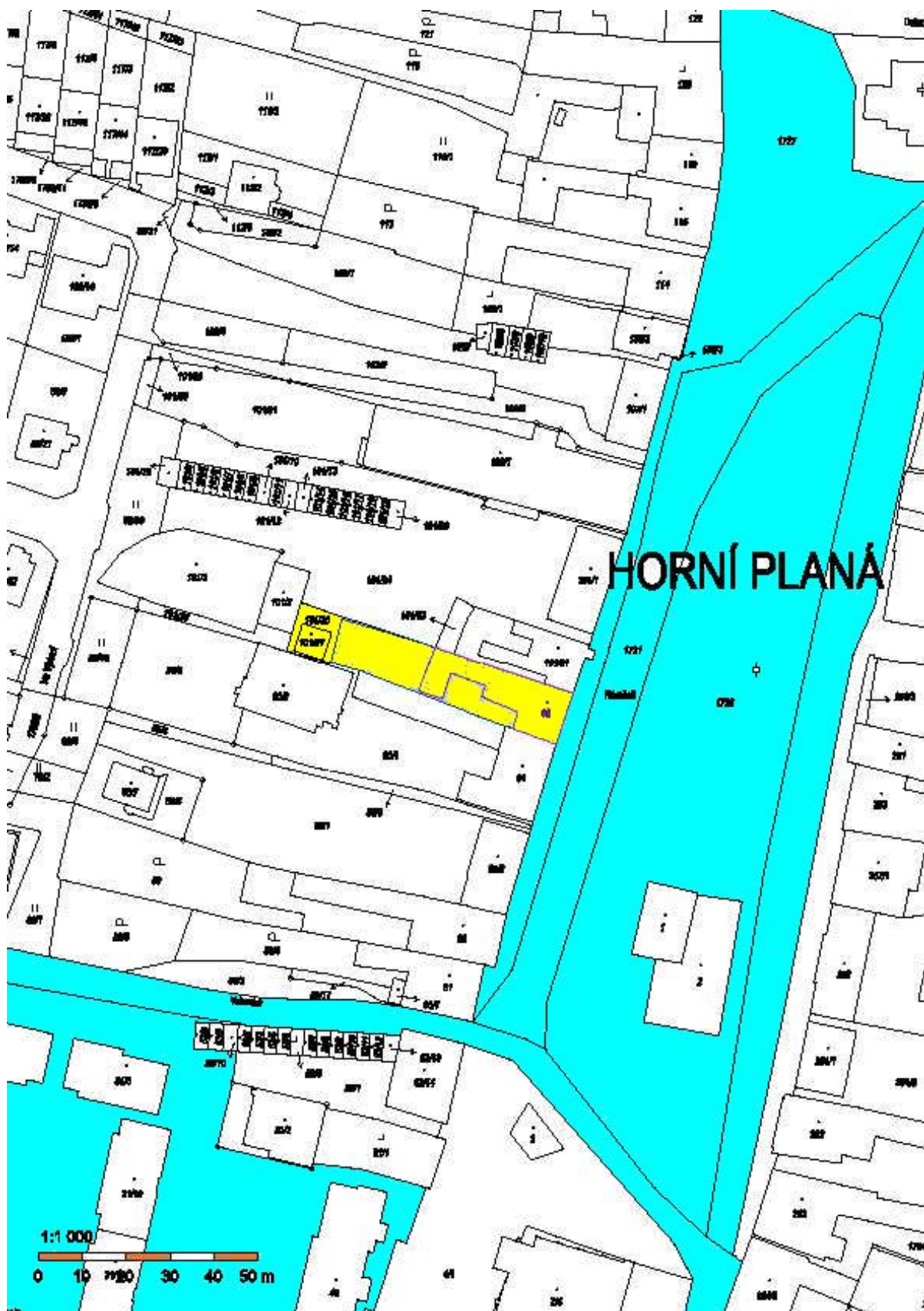
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 4



mapa oblasti



mapa lokality



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



uliční pohled na RD č.p. 55



uliční pohled na RD č.p. 55



zadní pohled na RD č.p. 55



zadní pohled na RD č.p. 55



garáž na p.č. 101/27



zahrada s garáží na p.č. 101/27



prodejna v 1.NP



prodejna v 1.NP



prodejna v 1.NP



prodejna v 1.NP



prodejna v 1.NP



sociál u prodejny v 1.NP



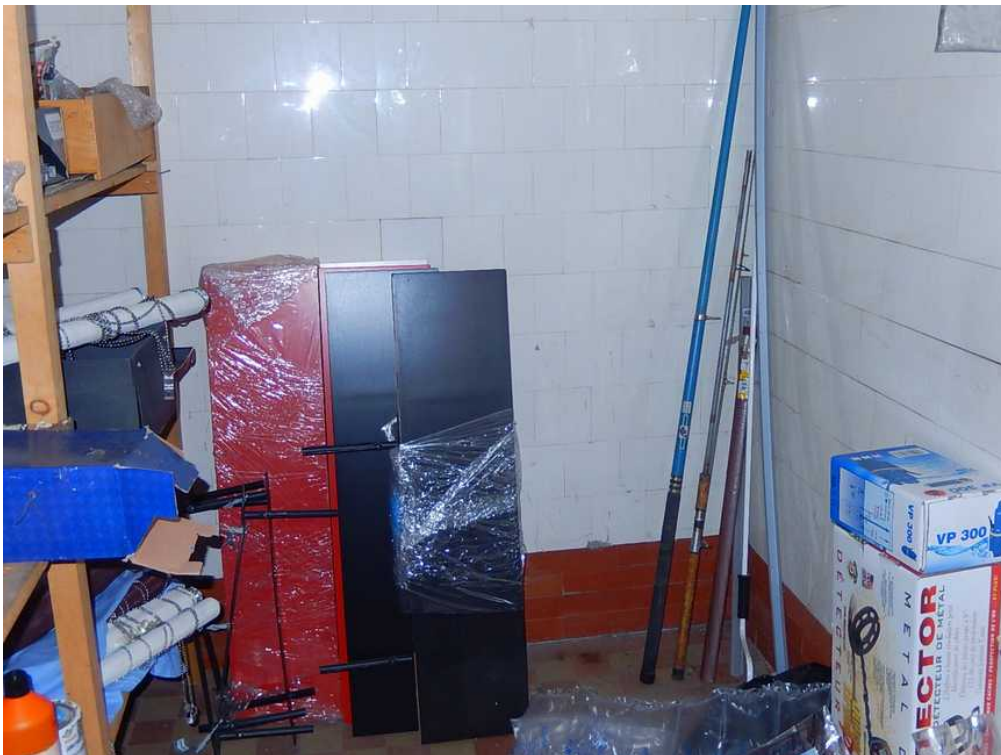
prostory 1.NP



sklep v zadní části objektu



kotelna



sklady



byt ve 2.NP



byt ve 2.NP



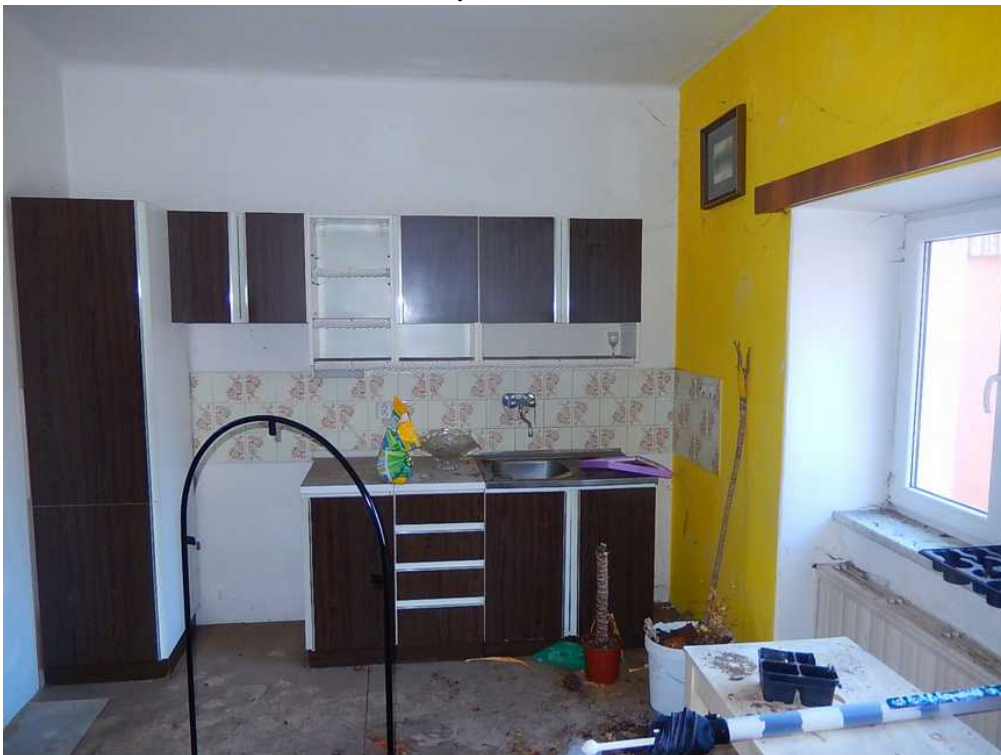
byt ve 2.NP



byt ve 2.NP



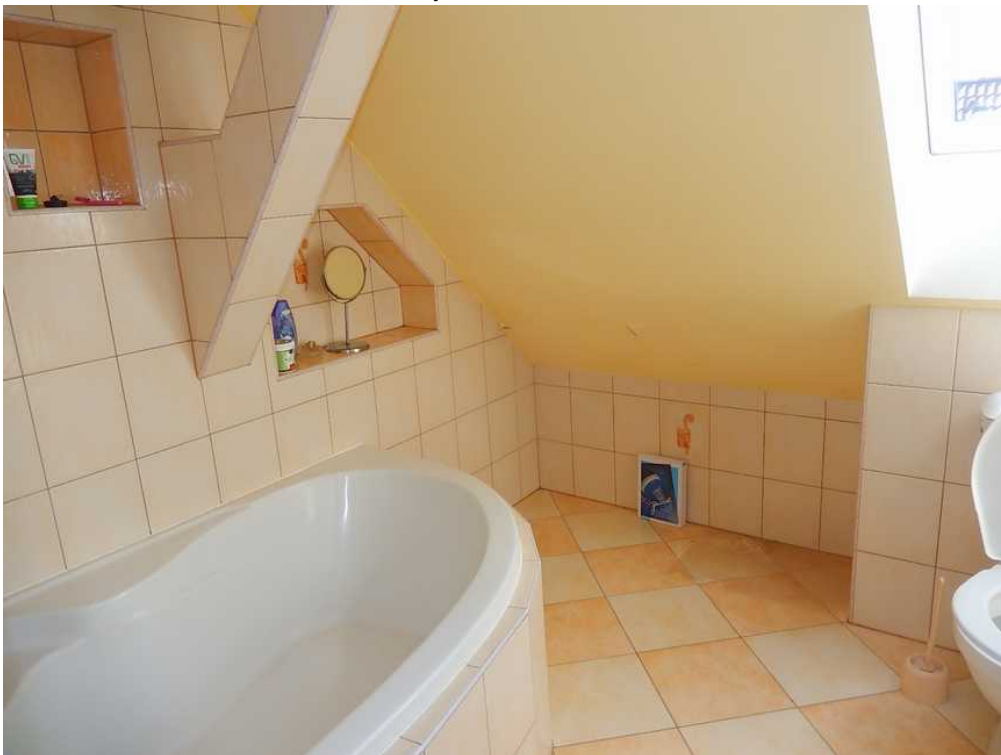
byt ve 2.NP



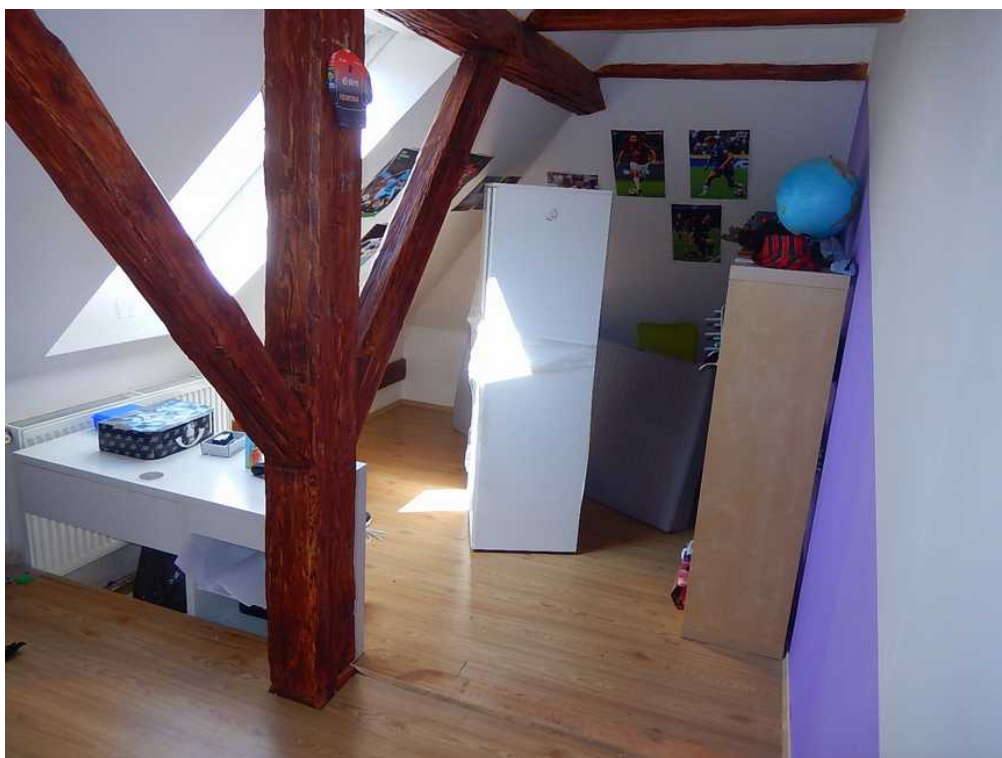
byt ve 2.NP



byt v zadní části



byt v zadní části



byt v zadní části



byt v zadní části



byť v zadní části



byť v zadní části



schodiště v zadní části



koupelna v bytě ve 2.NP



záchod v bytě ve 2.NP



krov nad uliční částí