

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10322-100/2020

Objednatel znaleckého posudku: Forteslegal insolvency v.o.s.
insolvenční správce dlužníka František Klíma
Karla Weisse 1302/2, 370 04 České Budějovice
Vranovská 45/1, 614 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS
14322/2019

Adresa předmětu ocenění: Opletalova č.p. 443, Nová Bystřice, okres
Jindřichův Hradec

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 10.01.2020

Zpracováno ke dni: 10.01.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává v 1 vyhotovení v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.01.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnické podílu o velikosti 13/28 rodinného domu č.p. 443 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 639, 375/44, 381/9 v obci Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Nová Bystřice pro potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS 14322/2019.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 443, obec Nová Bystřice
Adresa předmětu ocenění:	Opletalova č.p. 443, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Nová Bystřice
Ulice:	Opletalova
Katastrální území:	Nová Bystřice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.01.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Holopová majitelka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Holopová Alena, Vídeňská 624, 37833 Nová Bystřice	podíl 3/28
Kašík Josef, Opletalova 443, 37833 Nová Bystřice	podíl 3/28
Klíma František, K. Weise 1203/2, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	podíl 13/28
Pavlíček Jiří, Vyhlídka 754, 54233 Rtyně v Podkrkonoší	podíl 3/28
Pavlíček Josef, Karla Čapka 235, Dačice V, 38001 Dačice	podíl 3/28
Pavlíček Pavel, Svobody 1021, Třeboň II, 37901 Třeboň	podíl 3/28

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 443 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 639, 375/44, 381/9 v obci Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Nová Bystřice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 639 o výměře 75 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 443 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, nachází se zde půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1920.

Základy jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová se sedlovým vikýřem směrem do ulice, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. V domě se nachází předsíní o výměře 6,13 m², kuchyně o výměře 13,95 m², pokoj o výměře 13,12 m², WC o výměře 0,73 m², koupelna o výměře 8,88 m², obývací pokoj o výměře 20,38 m², sklep o výměře 12,60 m², ve sklepě je umístěn kotel na tuhá paliva. V podkroví se nachází pokoj, přístupný přes půdu, o výměře 8,89 m²

Podlahová plocha činí 63,17 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 84,68 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihozápad. Koupelna se nachází ve sklepě, tato místnost nemá okna ani odvětrávání. Je zde instalována klasická vana. Na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: keramická dlažba, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna domu jsou zastaralá, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v domě jsou původní, zastaralé.

Stav rodinného domu je dobrý s pravidelnou údržbou.

Oceňované pozemky parc.č. 375/44 o výměře 226 m² a parc.č. 381/9 o výměře 426 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Společně s rodinným domem jsou součástí funkčního celku.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu. K objektu náleží kůlna, využívaná pro chov domácích zvířat.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující – vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy – vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	částečné
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované

	Konstrukce	cihlová																																
	Stropy	dřevěné trámové																																
	Tloušťka stěn																																	
	Střecha	sedlová																																
	Krytina střechy	betonová taška																																
	Klempířské prvky	pozinkované																																
	Vnější omítky	vápenocementové																																
	Vnitřní omítky	štukové																																
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem																																
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad																																
	Koupelna(y)	chybí																																
	Toaleta(y)	klasická toaleta																																
	Vstupní dveře	dřevěné prosklené																																
	Typ zárubní	ocelové																																
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																																
	Osvětlovací technika	lustry																																
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák																																
	Dispozice RD	2+1																																
	Popis místností a rozměry v m ²	<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>6,13 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>13,95 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,12 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,73 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>8,88 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>20,38 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>63,17 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>12,60 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Komora mimo byt</td><td>8,89 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>84,68 m²</td></tr></table>			Ostatní prostory	Předsíň	6,13 m ²	Kuchyně	Kuchyně	13,95 m ²	Pokoj	Pokoj	13,12 m ²	Koupelna, WC	WC	0,73 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	8,88 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	20,38 m ²	Podlahová plocha		63,17 m ²	Příslušenství	Sklep	12,60 m ²	Příslušenství	Komora mimo byt	8,89 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		84,68 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	6,13 m ²																														
		Kuchyně	Kuchyně	13,95 m ²																														
		Pokoj	Pokoj	13,12 m ²																														
		Koupelna, WC	WC	0,73 m ²																														
		Koupelna, WC	Koupelna	8,88 m ²																														
		Pokoj	Obývací pokoj	20,38 m ²																														
		Podlahová plocha		63,17 m ²																														
		Příslušenství	Sklep	12,60 m ²																														
		Příslušenství	Komora mimo byt	8,89 m ²																														
	Podlahová plocha vč. příslušenství		84,68 m ²																															
	Elektřina	230V a 400V																																
	Vodovod	vodovod																																
	Svod splašek	veřejná kanalizace																																
	Plynovod	ne																																
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																																
	Topná tělesa	závěsné radiátory																																
	Řešení ohřevu vody	bojler																																
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická																																	

		dlažba, prkenná podlaha kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	kůlna pro chov domácích zvířat
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.01.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 443, obec Nová Bystřice

Rodinný dům č.p. 443 v ulici Opletalova, obec Nová Bystřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	63.17 m ²	Dobrý	727 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, koupelna umístěna ve sklepě
1	Palackého, Žirovnice, okres Pelhřimov	120 m ² , Patrový	Dobrý	662 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, plyn.přípojka, střešní krytina, plast.okna
2	Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec	112 m ² , Přízemní	Dobrý	169 m ²	studna, kanalizace, kotel na plyn, TP, plast.okna
3	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Patrový	Dobrý	936 m ²	vodovod, kanalizace, lokální topení, plyn.přípojka, rekonstrukce koupelny
4	Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	120 m ² , Přízemní	Dobrý	990 m ²	vodovod, kanalizace, plyn,studna, hospodářské budovy
5	Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Přízemní	Dobrý	578 m ²	kotel na TP, elektrokotel, plastová okna, hospodářské budovy

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14.575,00 Kč	0.9	13.117,50 Kč	1.00	0.97	1.00	0.96	1.10	1.00	1.0243	12.806,30 Kč
2	12.410,71 Kč	0.9	11.169,64 Kč	1.00	0.98	1.00	0.70	1.06	1.00	0.7272	15.359,79 Kč
3	23.636,36 Kč	0.9	21.272,73 Kč	1.00	0.98	1.00	1.10	1.07	1.00	1.1535	18.441,90 Kč
4	17.083,33 Kč	Nepoužit	17.083,33 Kč	1.00	0.97	1.00	1.12	1.08	1.00	1.1733	14.560,08 Kč
5	21.363,64 Kč	Nepoužit	21.363,64 Kč	0.95	0.98	1.00	0.91	1.00	1.00	0.8472	25.216,76 Kč
Celkem průměr											17.276,97 Kč
Minimum											12.806,30 Kč
Maximum											25.216,76 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.884,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.392,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22.161,67 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 5: opravena plocha pozemku podle kupní smlouvy

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$17.276,97 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{63,17 \text{ m}^2}$$

$$= 1.091.386 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.091.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 443 v ulici Opletalova, obec Nová Bystřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	63.17 m ²	Dobrý	727 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, koupelna umístěna ve sklepě
1	Palackého, Žirovnice, okres Pelhřimov	120 m ² , Patrový	Dobrý	662 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, plyn.přípojka, střešní krytina, plast.okna
2	Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec	112 m ² , Přízemní	Dobrý	169 m ²	studna, kanalizace, kotel na plyn, TP, plast.okna
3	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Patrový	Dobrý	936 m ²	vodovod, kanalizace, lokální topení, plyn.přípojka, rekonstrukce koupelny
4	Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	120 m ² , Přízemní	Dobrý	990 m ²	vodovod, kanalizace, plyn,studna, hospodářské budovy
5	Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Přízemní	Dobrý	578 m ²	kotel na TP, elektrokotel, plastová okna, hospodářské budovy

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.575,00	0,90	13.117,50
2	12.410,71	0,90	11.169,64
3	23.636,36	0,90	21.272,73
4	17.083,33	-	17.083,33
5	21.363,64	-	21.363,64
Maximální hodnota		21.363,64	(případ č.5)
Minimální hodnota		11.169,64	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,9127	OK
Aritmetický průměr		16.801,37	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 443 v ulici Opletalova, obec Nová Bystřice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	63.17 m ²	Dobrý	727 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, koupelna umístěna ve sklepě	X
1	Palackého, Žirovnice, okres Pelhřimov	120 m ² , Patrový	Dobrý	662 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, plyn.přípojka, střešní krytina, plast.okna	3
2	Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec	112 m ² , Přízemní	Dobrý	169 m ²	studna, kanalizace, kotel na plyn, TP, plast.okna	1
3	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Patrový	Dobrý	936 m ²	vodovod, kanalizace, lokální topení, plyn.přípojka, rekonstrukce koupelny	2
4	Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	120 m ² , Přízemní	Dobrý	990 m ²	vodovod, kanalizace, plyn,studna, hospodářské budovy	2
5	Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec	110 m ² , Přízemní	Dobrý	578 m ²	kotel na TP, elektrokotel, plastová okna, hospodářské budovy	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.575,00	0,90	13.117,50	3	39.352,50
2	12.410,71	0,90	11.169,64	1	11.169,64
3	23.636,36	0,90	21.272,73	2	42.545,46
4	17.083,33	-	17.083,33	2	34.166,66
5	21.363,64	-	21.363,64	2	42.727,28
Mezisoučet				10	169.961,54
<u>Celkem</u>					<u>16.996,15</u>

Základní cena: 16.996,15 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.996,15 * 1,0000 = 16.996,15 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

16.996,15 Kč/m²

* 63,17 m²

= 1.073.646,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.070.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.575	0,90	13.117,50
2	12.411	0,90	11.169,64
3	23.636	0,90	21.272,73
4	17.083	-	17.083,33
5	21.364	-	21.363,64

Střední hodnota	16.801,37
Medián	17.083,33
Rozdíl max-min	10.194,00
Minimum	11.169,64
Maximum	21.363,64

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.170	až	13.718	2	0.4
13.718	až	16.267	0	0
16.267	až	18.815	1	0.2
18.815	až	21.364	2	0.4

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.091.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.070.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 706.000,-- Kč do 1.350.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 13/28 na výše uvedených nemovitých věcech.

Výslednou srovnávací hodnotu ovlivňuje i fakt, že v našich podmínkách existuje minimální poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

405.000 Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 13/28 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

405.000 Kč

Slovy: čtyřistapěttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.01.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10322-100/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 639
Obec:	Nová Bystřice [546798]
Katastrální území:	Nová Bystřice [704971]
Číslo LV:	207
Výměra [m ²]:	75
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 443



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holopová Alena, Videňská 624, 37833 Nová Bystřice	3/28
Kašík Josef, Opletalova 443, 37833 Nová Bystřice	3/28
Klíma František, K. Weise 1203/2, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	13/28
Pavlíček Jiří, Vyhlička 754, 54233 Rtyně v Podkrkonoší	3/28
Pavlíček Josef, Karla Čapka 235, Dačice V, 38001 Dačice	3/28
Pavlíček Pavel, Svobody 1021, Třeboň II, 37901 Třeboň	3/28

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kašík Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíma František
Zahájení exekuce - Kašík Josef
Zahájení exekuce - Klíma František

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	375/44
Obec:	Nová Bystřice [546798]
Katastrální území:	Nová Bystřice [704971]
Číslo LV:	207
Výměra [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holopová Alena, Videňská 624, 37833 Nová Bystřice	3/28
Kašík Josef, Opletalova 443, 37833 Nová Bystřice	3/28
Klíma František, K. Weise 1203/2, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	13/28
Pavlíček Jiří, Vyhlička 754, 54233 Rtyně v Podkrkonoší	3/28
Pavlíček Josef, Karla Čapka 235, Dačice V, 38001 Dačice	3/28
Pavlíček Pavel, Svobody 1021, Třeboň II, 37901 Třeboň	3/28

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83424	224
83401	2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kašík Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíma František
Zahájení exekuce - Kašík Josef
Zahájení exekuce - Klíma František

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	381/9
Obec:	Nová Bystřice [546798]
Katastrální území:	Nová Bystřice [704971]
Číslo LV:	207
Výměra [m ²]:	426
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holopová Alena, Videňská 624, 37833 Nová Bystřice	3/28
Kašík Josef, Opletalova 443, 37833 Nová Bystřice	3/28
Klíma František, K. Weise 1203/2, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	13/28
Pavlíček Jiří, Vyhlička 754, 54233 Rtyně v Podkrkonoší	3/28
Pavlíček Josef, Karla Čapka 235, Dačice V, 38001 Dačice	3/28
Pavlíček Pavel, Svobody 1021, Třeboň II, 37901 Třeboň	3/28

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83424	426

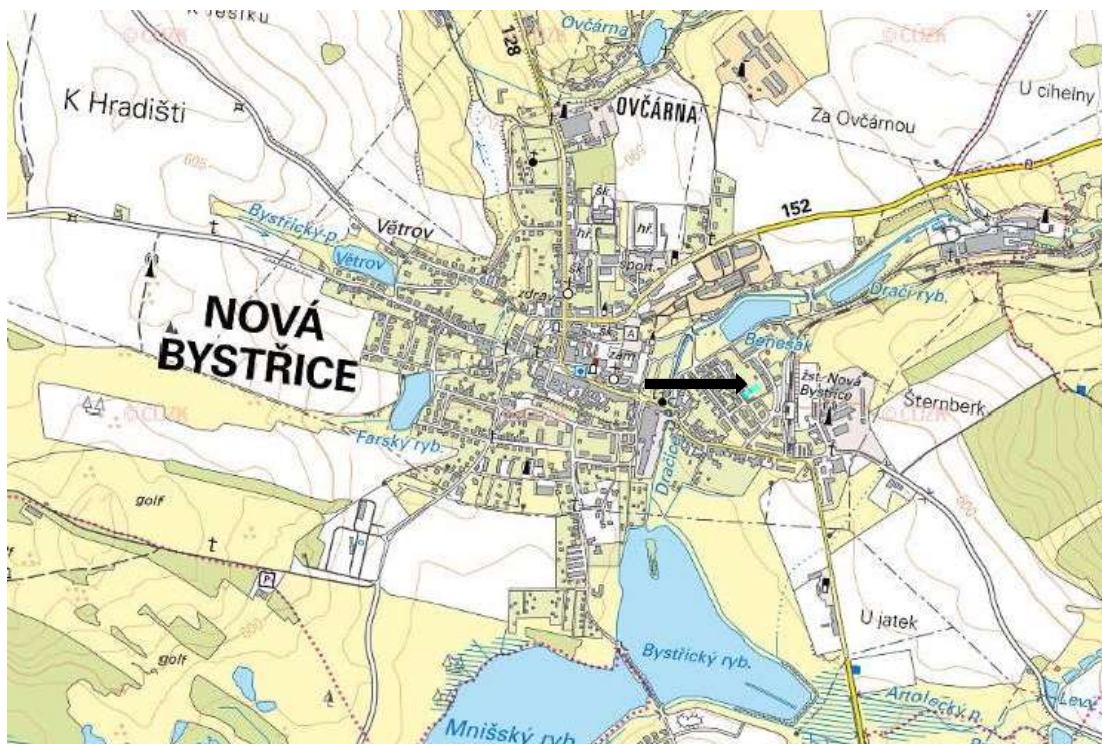
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

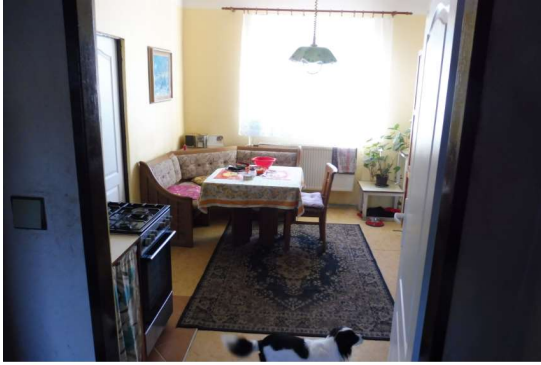
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Kašík Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíma František
Zahájení exekuce - Kašík Josef
Zahájení exekuce - Klíma František





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

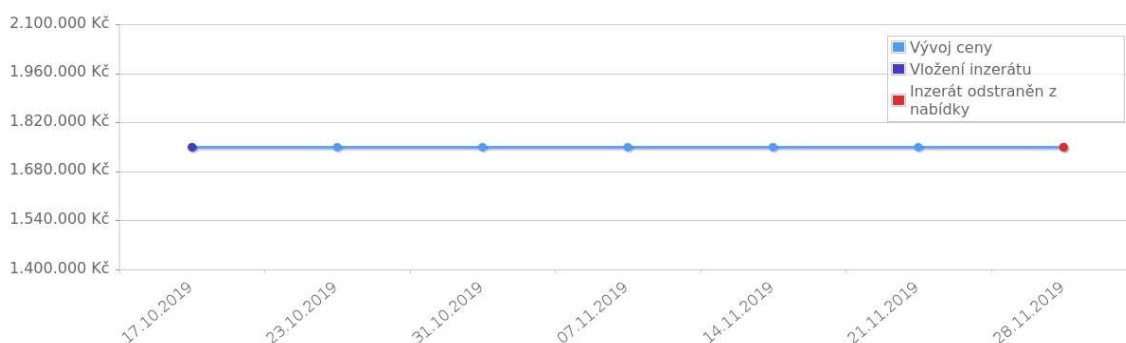


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Palackého, Žirovnice, okres Pelhřimov**

Celková cena: 1.749.000 Kč

**Adresa: Palackého, Žirovnice, okres
Pelhřimov**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Palackého, Žirovnice, okres Pelhřimov	Zastavěná plocha (m²)	130
Cena	1 749 000 Kč	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	1 749 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	662
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

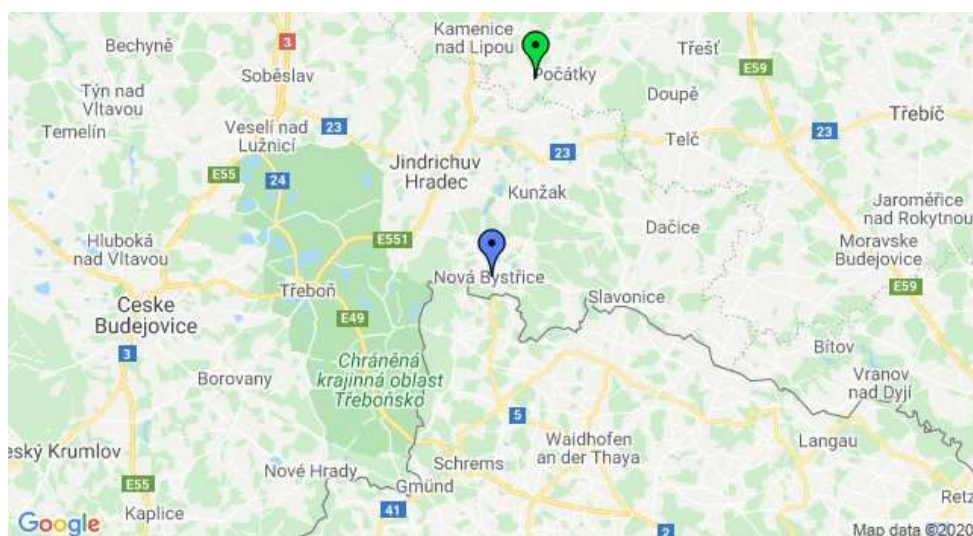
Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části města Žirovnice, ul. Palackého. Dispozice domu je 3+1. Podlahová plocha 120 m². Byla provedena rekonstrukce střechy - výměna střešní krytiny a latí. Dále proběhla výměna oken za plastová. Započata rekonstrukce elektrického vedení. Do domu přiveden plyn. Napojeno na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. K dispozici sklep, půda a zahrada o velikosti

532 m2. S financováním Vám rádi pomůžeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 112 m²,
Kardašova Řečice, okres Jindřichův
Hradec**

Celková cena: 1.390.000 Kč

**Adresa: Kardašova Řečice, okres
Jindřichův Hradec**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec	Zastavěná plocha (m2)	169
Cena	1 390 000 Kč	Plocha užitná	112
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	169
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Individuální
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

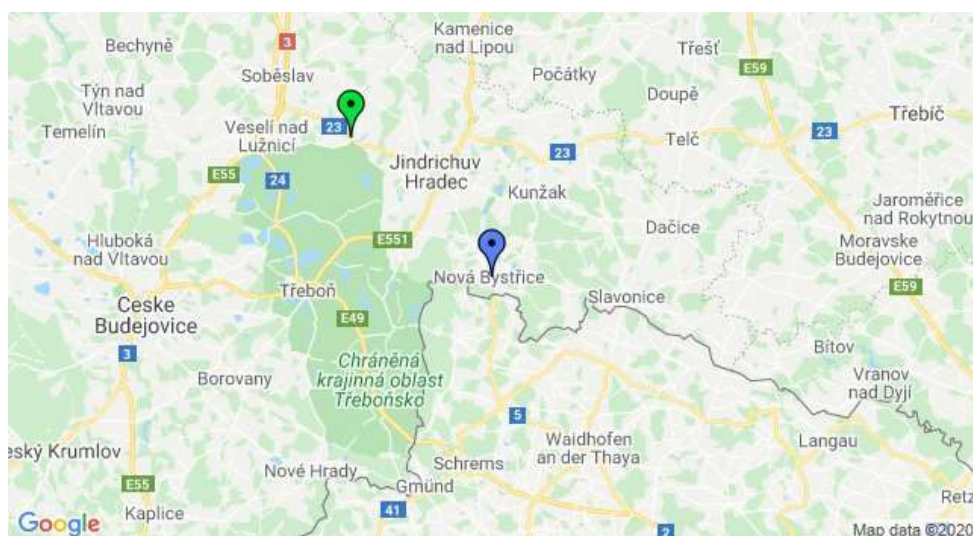
Nabízíme k prodeji rodinný dům na rohu ulice Hradecké a Pivovarské v Kardašově Řečici vzdálené od Jindřichova Hradce 14km a od Českých Budějovic 47km. Dům je z roku 1910. V roce 2000 proběhla v domě rekonstrukce a připojení na kanalizaci, plastová okna, voda z řádu i ze studny, topení plynové a také na tuhá paliva. Dispozice domu 3+1, možno zvětšit o půdní prostory. Nutno podotknout pro někoho výhoda pro někoho nevýhoda, k tomuto domu není žádná zahrada, pouze zastřešená zimní zahrada,

kterou je možné po úpravě otevřít. Pro více informací mě kontaktuje a ráda vám nemovitost ukáží.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

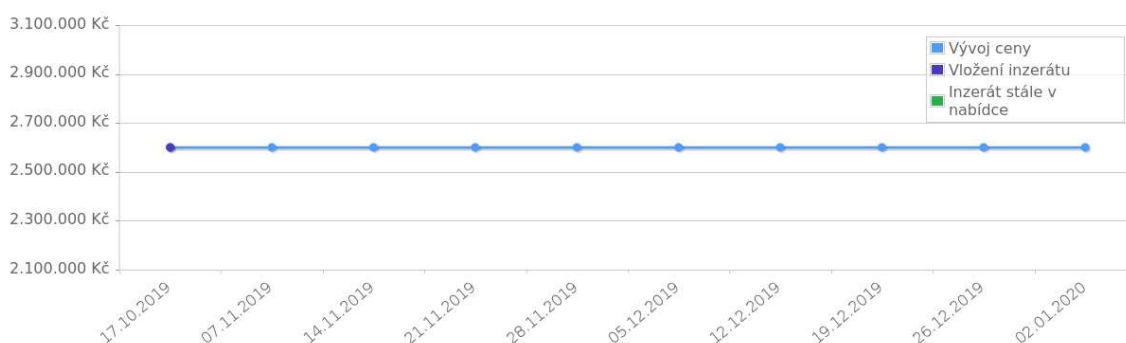


**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Opletalova, Nová Bystřice, okres
Jindřichův Hradec**

Celková cena: 2.600.000 Kč

**Adresa: Opletalova, Nová Bystřice, okres
Jindřichův Hradec**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



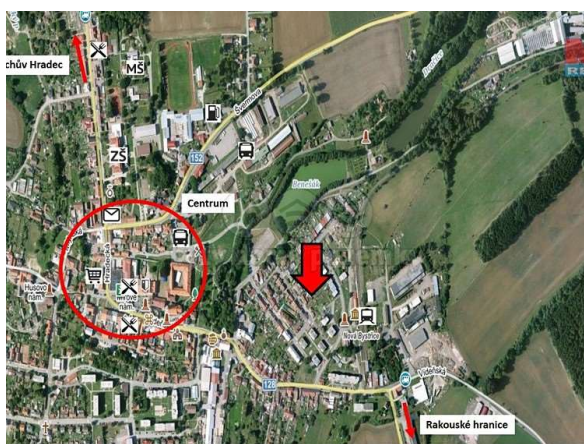
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Opletalova, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	Zastavěná plocha (m2)	190
Cena	2 600 000 Kč	Plocha užitná	230
Poznámka k ceně	2 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	110
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	936
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

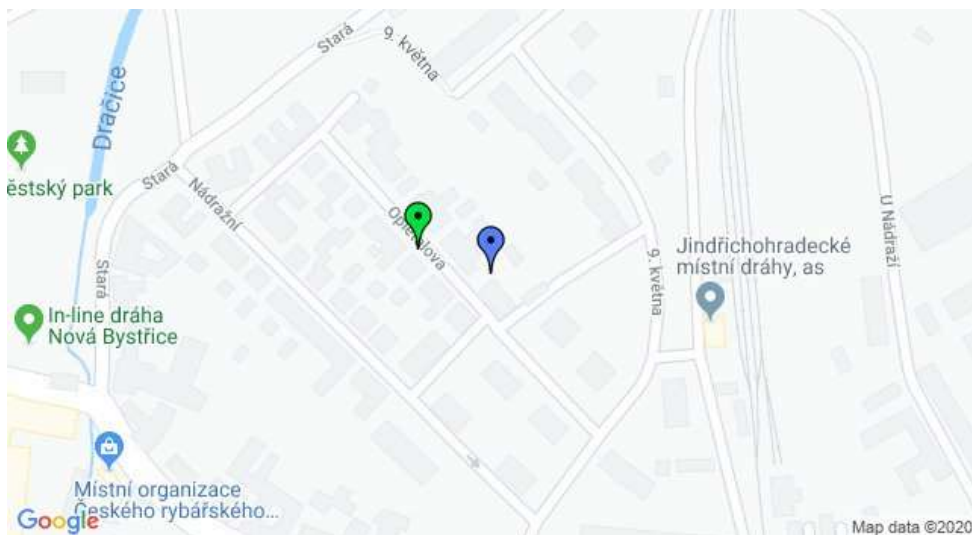
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v klidné části Nové Bystřice. Dispozice 4+1 s garáží. Podlahová plocha 110. Vytápění lokální a pomocí akumulčních kamen. Teplá voda bojlerem. V roce 2016 byla provedena rekonstrukce koupelny a WC. Napojeno na obecní vodovod, kanalizaci, elektriku a plyn. K dispozici zahrada o velikosti 746 m², zahradní domek a kolna s domácí saunou. Doporučujeme prohlídku. S financováním Vám rádi pomůžeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

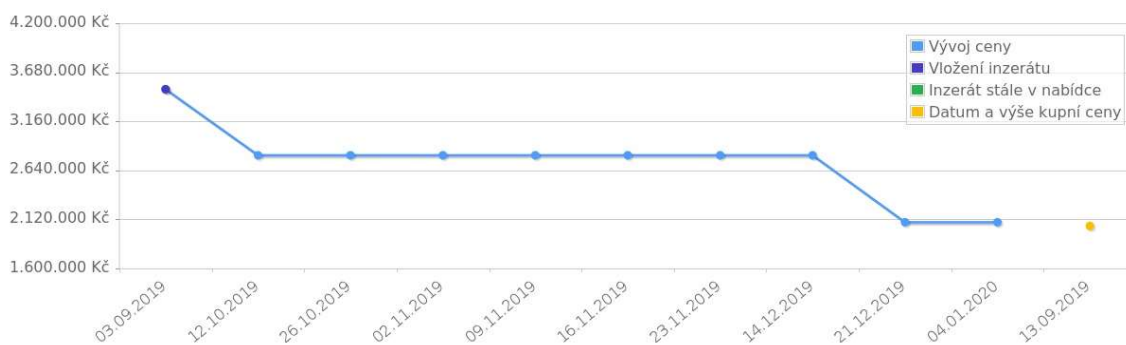


Prodej, Rodinný dům, 120 m², Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2.050.000 Kč

Adresa: Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Tyršova, Lomnice nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 050 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	990
Kupní smlouva podepsaná dne	13.09.2019	Plocha užitná	990
Číslo řízení	V6628/2019	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	990
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

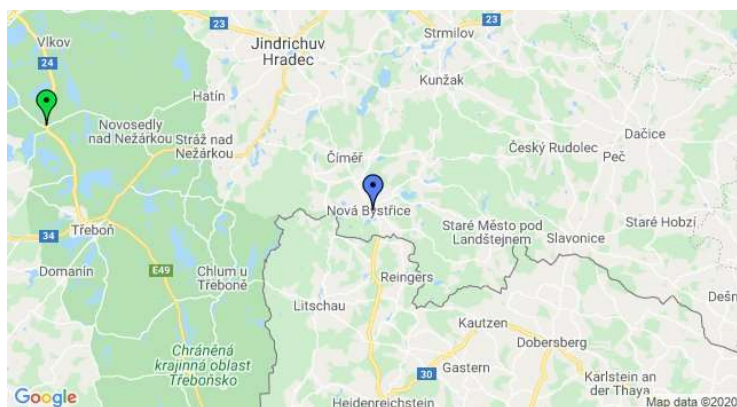
Prodej původní zemědělské usedlosti s pozemky v obci Lomnice nad Lužnicí. Statek se skládá z obytné části, kterou tvoří bytová jednotka 3+1 která je propojena chodbou s "vejmkem", kde jsou další 2 pokoje. Objekt je napojen na plyn, vodu a kanalizaci. Na

pozemku další dvě studny s užitkovou vodou. Vytápění zajištěno plynovým kotlem a krbovými kamny. Statek je určen k rekonstrukci, opravena východní strana fasády včetně štítu, vyměněny nová okna. Na obytnou část navazují hospodářské budovy - stodola, chlév, dílny. Dům má dva menší sklepy. Zastavěná plocha včetně uzavřeného dvoru má plochu 990 m², navazující zahradu 859 m² mpžno dokoupit za smluvní cenu. V obci veškerá občanská vybavenost, autobus i žel. zastávka.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

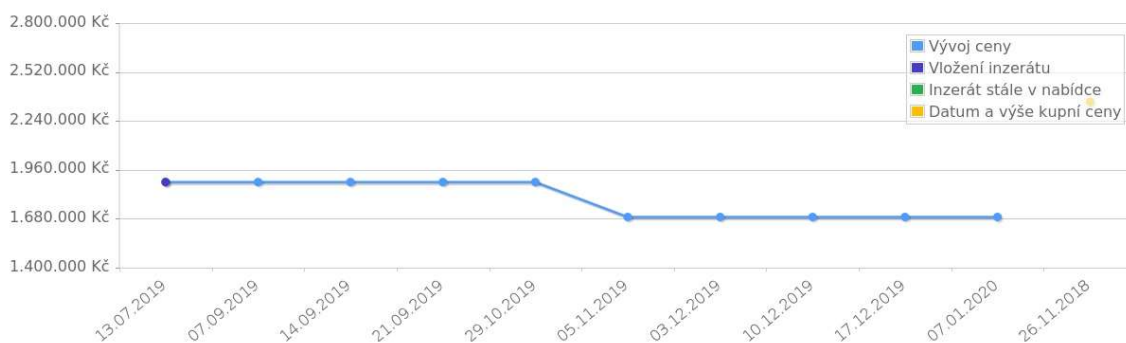


Prodej, Rodinný dům, 110 m², Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2.350.000 Kč

Adresa: Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Dvorce, Zahrádky, okres Jindřichův Hradec	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 350 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	663
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2018	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V8931/2018	Podlahová plocha	110
Poznámka k ceně	1 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1249
Provize	včetně provize	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Prizemní		

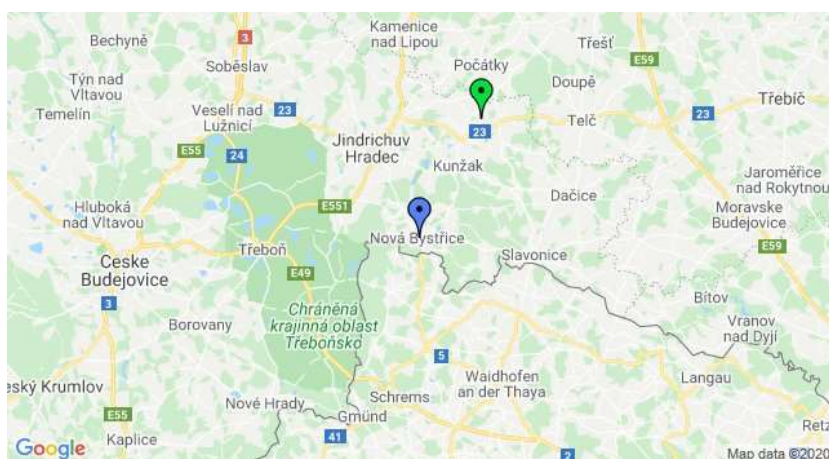
Slovní popis

Prodej vesnického domu 3+1, uzavřeným dvorem, navazujícími chlévy a stodolou v obci Zahrádky - Horní Dvorce. Před domem je malá předzahrádka, pod kterou je garáž. Dům má 3 pokoje, kuchyni, prostornou předsíň, zasklenou verandu, koupelnu a samostatné WC. Okna jsou plastová, dům je vytápěný ústředním topením s elektrokotlem nebo tuhými palivy, jsou zde 3 funkční komíny. Za stodolou je zahrada.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost