

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22020

NEMOVITÁ VĚC:	Penzion, restaurace s pozemky Jiříkovo údolí
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Petříkov, k.ú. Těšínov
Adresa:	č.p. 111, 374 01 Petříkov
OBJEDNATEL:	ISALIS v.o.s.
Adresa:	Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Insolvenční řízení č. j. KSCB 25 INS 31414/2013 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

9 600 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 22.11.2021

Datum místního šetření: 25.8.2021

Počet stran: 23 stran Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 22.11.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 144 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.c., způsob využití: bydlení, pozemků parc. č. 3121/2 (ostatní plocha) a parc. č. 3122/8 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení, která stojí na pozemku parc. č. St. 144, vše v kat. území Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 281,

- pozemků parc. č. 3122/2 (zahrada) a parc. č. 3122/3 (trvalý travní porost), vše v kat. území Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 351.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní

poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti ISALIS, v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSCB 25 INS 31414/2013.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.8.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- informace od dlužníka.

Literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akadcmické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, I.INDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akadcmické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akadcmické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Petříkov se nachází v Jihočeském kraji cca 25 km jihovýchodně od města České Budějovice a cca 10 km východně od města Trhové Sviny. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází prodejna se smíšeným zbožím, knihovna a pohostinství. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové části obce Petříkov v části Jiříkovo údolí č.p. 111 na samotě.

Zastávka autobusu „Jílovice, Šalmanovice“ se nachází cca 3,4 km od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice „Petříkov“ se nachází cca 3,3 km od oceňovaných nemovitých věcí.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 3244	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001
	České Budějovice
parc. č. 3122/7	Česká republika

Celkový popis

Jedná se o oplocený arcál, ve kterém se nachází penzion a restaurace. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Restaurace je samostatně stojící, přízemní stavba s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha stavby je opatřena komínem, bleskosvodem a střešními okny. Okna stavby jsou dřevěná zdvojená (EURO). Okna jsou opatřena parapety a mřížemi. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné částečně prosklené. V přízemí stavby se nachází restaurace, sklad, kancelář, kuchyň, sociální zázemí, kolárna a apartmán pro správce se sociálním zázemím. V podkroví stavby je 5 pokojů, každý z pokojů má svoji sprchu a WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Stavba je v dobrém stavu.

Penzion je samostatně stojící, přízemní stavba s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šindele. Střecha je v horším stavu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha stavby je opatřena vikýři. Okna stavby jsou dřevěná zdvojená (EURO). Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné částečně prosklené. V přízemí stavby se nachází 3 pokoje, každý z pokojů má svoji sprchu a WC. V podkroví stavby jsou 3 pokoje, každý pokoj je opatřen vlastním sociálním zázemím. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Stavba je v dobrém stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vrtané studny (stojící na sousedním pozemku) a septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 144 stojí stavba restaurace a penzionu. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 973 m². Pozemky parc. č. 3122/8, parc. č. 3122/2 a parc. č. 3122/3 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 144 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha a zahrada. Na části pozemku parc. č. 3122/8 stojí stavba restaurace. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, septik, zastřešené terasy navazující na stavbu restaurace. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3244 ve vlastnickém právu Jihočeského kraje a přes pozemek parc. č. 3127/7 ve vlastnickém právu České republiky.

Pozemek parc. č. 3121/2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 453 m². Pozemek má obdélníkový tvar. Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 3244 ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a 2 zastřešené terasy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.8.2021 za účasti dlužníka. Nebylo umožněno ohledání všech vnitřních prostor. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres v KN neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

Penzion a restaurace

1. Porovnávací hodnota

1.1. Penzion a restaurace Jiříkovo údolí

Oceňovaná nemovitá věc

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci průměrné ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Restaurace Hoštice		
Lokalita:	č.p. 58		
Popis:	Jedná se o restauraci v Hošticích. Nemovitost je rozdělena na část komerční (s restaurací včetně plně vybavené kuchyně a s penzionem) a část obytnou (privátní) se zahrádkou a venkovním sezením. V komerční části nalezneme lokál/bar (95 m ²), plně vybavenou kuchyň, přílehlou venkovní zahrádku s parketem, podiem a samostatnou venkovní kuchyní, která je vybavena udírnou. K restauraci náleží sociální zařízení se sprchou, sklad kuchyně, bouda masa, zeleninový sklad a sklep. K nemovitosti patří čtyři chatky včetně sociálního zařízení, které slouží k ubytování hostů. V privátní části nalezneme byt o dispozici 2+kk s velkými okny do zahrady, bazén a příjemné venkovní posezení. K bytu náleží kancelář, dva sklady a keramická dílna (možno využít jako obchod). Na pozemku se také nachází tři stavební parcely.		
Pozemek:	1 739,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021</p>
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
5 990 000 Kč	1,00	5 990 000 Kč	

Název:	Restaurace Horní Planá - Hůrka		
Lokalita:	č.p. 39		
Popis:	Jedná se o restauraci „Křčma pocestných“ s expozicí „Lipenské pohádkovství“ a venkovním posezením v obci Hůrka u Lipenského jezera, v bezprostřední blízkosti hlavní silnice Horní Planá (3 km) – Černá v Pošumaví, v přímém sousedství cyklostezka. Vlastní parkoviště, nohejbalový (asfaltový kurt), břeh Lipna cca 100 m. Přízemí – restaurace, kuchyně, soc. zař., salónek. První patro – pohádková expozice (zvukové a světelné efekty), pokoj pro personál (ložnice, kuchyně, soc. zař). Druhé patro – půdní vestavba, příprava pro napojení vody a odpadů. Elektřina je zavedena. Možnost vestavby 3-4 apartmánů. Stávající stav – pokoj pro personál, kuch. kout, soc. zařízení. Objekt je po kompletní rekonstrukci 2013. Kolaudace proběhla v červnu 2013. V objektu zahájen provoz v létě 2013 – nyní objekt uzavřen. K dispozici kompletní projektová dokumentace. Voda – vlastní vrt. Odpad – vyvážecí plastová jímka. Vytápění – restaurace – krbová kamna. Zbylá část budovy bez vytápění, možné cl. přímotopy. Vybavení – veškeré stylové (dřevěné) vybavení objektu – ruční práce, provozní vybavení kuchyně v objektu.		
Pozemek:	3 341,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,85
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 900 000 Kč	0,85	6 715 000 Kč

Název: Penzion Rožmberk nad Vltavou

Lokalita: č.p. 43

Popis: Jedná se o penzion, který v posledních letech prošel rozsáhlou rekonstrukcí. V přízemí je kuchyň s jídelnou, skladem na potraviny a jeden pokoj využitelný jako bydlení pro majitele či správce. Dále pak technickou místnost se třemi bojlerů a elektrickou karmou, skladem a dvorkem vhodným pro posezení či společenské akce. V prvním patře se nachází dva pokoje s vlastním sociálním zařízením a přes pavlač se nachází další samostatný pokoj. Podkroví disponuje dalšími dvěma pokoji s vlastním sociálním zařízením. Celkově zde naleznete šest pokojů a kuchyň s jídelnou. Odděleně se nachází prostorná půda. Penzion disponuje novou zaizolovanou střechou, novou fasádou a renovovaným interiérem, plastovými okny a kompletně předělaným sociálním zařízením ve všech patrech. Rozvody vody jsou vyvedeny v plastu a elektřina je v mědi. V přízemí jsou podlahy dlážděné, v prvním patře a v podkroví prkenné. Penzion je napojen na veřejný vodovodní a kanalizační řád. Elektrický proud je zaveden.

Pozemek: 543,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,20
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
11/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 700 000 Kč	1,34	6 298 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	5 990 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 334 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 715 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

6 334 333 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota**6 334 333 Kč****Pozemek parc. č. 3121/2****1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek parc. č. 3121/2****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:****Název: Pozemek Těšínov, zdroj realizovaný prodej z 3/2021****Lokalita:** parc. č. 2594/4**Popis:** Jedná se o pozemek parc. č. 2594/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 750 m². Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
600 000	750	800,00	0,49	392,00

Název: Pozemek Jilovice u Trhových Svinů, zdroj realizovaný prodej z 3/2021**Lokalita:** parc. č. 20/1**Popis:** Jedná se o pozemek parc. č. 20/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 848 m². Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
678 400	848	800,00	0,49	392,00

Název: Pozemek Trhové Sviny, zdroj realizovaný prodej z 2/2021
Lokalita: parc. č. 3807/1
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 3807/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 432 m². Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
450 000	432	1 041,67	0,39	406,25

Zjištěná průměrná jednotková cena

396,75 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	3121/2	453	397,00		179 841
Celková výměra pozemků		453	Hodnota pozemků celkem		179 841

Pozemek parc. č. 3122/8

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/8

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Těšínov, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 2594/4				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 2594/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 750 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,90
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
600 000	750	800,00	0,90	720,00	

Název:	Pozemek Jilovice u Trhových Svinů, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 20/1				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 20/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 848 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,90
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
678 400	848	800,00	0,90	720,00	

Název: Pozemek Trhové Sviny, zdroj realizovaný prodej z 2/2021
Lokalita: parc. č. 3807/1
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 3807/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 432 m². Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
450 000	432	1 041,67	0,72	750,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

730,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čas. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	3122/8	683	730,00		498 590
Celková výměra pozemků		683	Hodnota pozemků celkem		498 590

Pozemek parc. č. 3122/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Těšínov, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 2594/4				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 2594/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 750 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
600 000	750	800,00	0,95	760,00	

Název:	Pozemek Jílovice u Trhových Svinů, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 20/1				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 20/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 848 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
678 400	848	800,00	0,95	760,00	

Název:	Pozemek Trhové Sviný, zdroj realizovaný prodej z 2/2021			
Lokalita:	parc. č. 3807/1			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 3807/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 432 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				0,80
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
450 000	432	1 041,67	0,72	750,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	756,67 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3122/2	2 060	757,00		1 559 420
Celková výměra pozemků		2 060	Hodnota pozemků celkem		1 559 420

Pozemek parc. č. 3122/3

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/3

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Těšínov, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 2594/4				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 2594/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 750 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
600 000	750	800,00	0,95	760,00	

Název:	Pozemek Jílovice u Trhových Svinů, zdroj realizovaný prodej z 3/2021				
Lokalita:	parc. č. 20/1				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 20/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 848 m ² . Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
678 400	848	800,00	0,95	760,00	

Název: Pozemek Trhové Sviny, zdroj realizovaný prodej z 2/2021
Lokalita: parc. č. 3807/1
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 3807/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 432 m². Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
450 000	432	1 041,67	0,72	750,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

756,67 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3122/3	1 353	757,00		1 024 221
Celková výměra pozemků		1 353	Hodnota pozemků celkem		1 024 221

ODŮVODNĚNÍ

Penzion a restaurace

1. Porovnávací hodnota

1.1. Penzion a restaurace Jiříkovo údolí 6 334 333,- Kč

Pozemek parc. č. 3121/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3121/2 179 841,- Kč

Pozemek parc. č. 3122/8

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/8 498 590,- Kč

Pozemek parc. č. 3122/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/2 1 559 420,- Kč

Pozemek parc. č. 3122/3

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 3122/3 1 024 221,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

9 600 000 Kč

slovy: Devětmilionůšestsettisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 144 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.c., způsob využití: bydlení a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení, která stojí na pozemku parc. č. St. 144 v objektivní zaokrouhlené výši **6.335.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 3121/2 (ostatní plocha) v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 3122/8 (ostatní plocha) v objektivní zaokrouhlené výši **500.000,- Kč**,

vše v kat. území Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 281,

- pozemku parc. č. 3122/2 (zahrada) v objektivní zaokrouhlené výši **1.560.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 3122/3 (trvalý travní porost) v objektivní zaokrouhlené výši **1.025.000,- Kč**,

vše v kat. území Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 351.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 281	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 351	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22020 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.J.M.

Ing. Petra Vaňková

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 22.11.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB25INS31414/2013 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petříkov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Hrmo Julius a Hrmová Růžena, Třebeč 24, 37312 Borovany	670508/1328	
	705519/1220	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 144	973	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení				
3121/2	453	ostatní plocha	jiná plocha	
3122/8	683	ostatní plocha	jiná plocha	
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		bydlení	St. 144	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 4 000 000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 144
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2007.

V-4217/2007-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 3.203.425,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad v Trhových Svinech č.j.-17155/2008 /078970/5923 ze dne
13.06.2008. Právní moc ke dni 09.09.2008.

Z-22015/2008-301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 11:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petříkov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 7.083.426,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad Trhové Sviny č.j.-4303/2009 /078970305923 ze dne 17.02.2009.
Právní moc ke dni 05.05.2009.

Z-16641/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

povinný z výkonu Julius Hrmo (r.č. 670508/1328)

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresní soud
České Budějovice č.j.28E-174/2011 -40 ze dne 01.08.2011. Právní moc ke dni
18.01.2012.

Z-2123/2012-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Julius Hrmo, r.č. 670508/1328

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-
2632/2012 -16 ze dne 04.10.2012.

Z-16402/2012-301

o Nařízení exekuce

soudem pověřen JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j.43EXE-
3545/2012 -8 ze dne 15.08.2012; uloženo na prac. České Budějovice

Z-16925/2012-301

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Stanislav Pazderka, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 11:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřikov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českých Budějovicích 48 EXE-1079/2013 -10 ze dne 15.01.2013; uloženo na prac. České Budějovice
Z-2322/2013-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Julius Hrmo, r.č. 670508/1328

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117 EX-4355/2012 -15 ze dne 04.02.2013.

Z-2294/2013-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-638/2014 -13 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:47. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Písek
Z-1040/2014-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8
Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-638/2014 -17 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:09. Zápis proveden dne 26.02.2014; uloženo na prac. České Budějovice
Z-1633/2014-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmová Růžena, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
705519/1220

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-638/2014 -13 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:47. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Písek
Z-1040/2014-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 3121/2, Parcela: 3122/8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 11:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřikov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-638/2014 -17 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:09. Zápis proveden dne 26.02.2014; uloženo na prac. České Budějovice Z-1633/2014-301

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

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO: 670508/1328

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO: 670508/1328

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

o Záznam pro další řízení

výzva k odstranění duplicity čísel popisných - ZDR-12/2013

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 144

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2007.

V-498/2007-301

Pro: Hrmo Julius a Hrmová Růžena, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328
705519/1220

o Smlouva kupní ze dne 29.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2007.

V-2760/2007-301

Pro: Hrmo Julius a Hrmová Růžena, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328
705519/1220

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 11:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřikov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.08.2020 12:15:26

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB25INS31414/2013 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Patříkov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 351

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany	670508/1328	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3122/2	2060	zahrada		zemědělský půdní fond
3122/3	1353	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 3.203.425,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad v Trhových Svinech č.j.-17155/2008 /078970/5923 ze dne
13.06.2008. Právní moc ke dni 09.09.2008.

Z-22015/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 7.083.426,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad Trhové Sviny č.j.-4303/2009 /078970305923 ze dne 17.02.2009.
Právní moc ke dni 05.05.2009.

Z-16641/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřikov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 351

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresní soud České Budějovice č.j.28E-174/2011 -40 ze dne 01.08.2011. Právní moc ke dni 18.01.2012.

Z-2123/2012-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-2632/2012 -17 ze dne 04.10.2012.

Z-16404/2012-301

o Nařízení exekuce

soudem pověřen JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j.43EXE-3545/2012 -8 ze dne 15.08.2012; uloženo na prac. České Budějovice

Z-16925/2012-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117 EX-4355/2012 -18 ze dne 04.02.2013.

Z-2286/2013-301

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Stanislav Pazderka, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českých Budějovicích 48 EXE-1079/2013 -10 ze dne 15.01.2013; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2322/2013-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-638/2014 -13 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:47. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Písek

Z-1040/2014-305

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřikov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 351

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

Typ vztahu**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*

Parcela: 3122/2, Parcela: 3122/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-638/2014 -14 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:09. Zápis proveden dne 26.02.2014; uloženo na prac. České Budějovice Z-1633/2014-301

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

*Povinnost k*Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

Související zápisy**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona***Povinnost k*Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 11.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.

V-7008/2007-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3122/2	75301	2060
3122/3	75301	1353

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petříkov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 351

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 České Budějovice, kód: 301.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.08.2020 12:17:39

