

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15858-500/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	TP Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Kodim Roman, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí
Číslo jednací:	KSCB 41 INS 22735 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Na Huti č.p. 434, Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.03.2022
Zpracováno ke dni:	08.03.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.03.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 434/2 a podílu ve výši 1142/10000 na společných částech budovy č.p. 434 a na stavbě bez č.p. na pozemku parc.č. 1369/2, a podílu ve výši 571/5000 na pozemku parc. č. 1371, 1369/2 v obci Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Suchdol nad Lužnicí.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 434/2
Adresa předmětu ocenění:	Na Huti č.p. 434, Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Suchdol nad Lužnicí

Ulice: Na Huti
Katastrální území: Suchdol nad Lužnicí

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Roman Kodim Na Huti 434, 378 06 Suchdol nad Lužnicí

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 434/2 a podíl ve výši 1142/10000 na společných částech budovy č.p. 434 a stavby bez č.p. na pozemku parc.č. 1369/2 a podílu ve výši 571/5000 na pozemku parc. č. 1371, 1369/2 v obci Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Suchdol nad Lužnicí.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v netypovém zděném bytovém domě. Jedná se o krajní řadový objekt o jednom nadzemním podlaží. Stavba je bez podzemního podlaží. V budově jsou celkem 4 bytové jednotky, každá má vstup z ulice. Bytový dům má z části půdu a z části je vybudované obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová s polovalbou, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je částečně provedeno. Stavebně technický stav je dobrý. Objekt byl postaven v 70 letech minulého století.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Dispozičně se jedná o 1+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 15,30 m², předsíň o výměře 4,00 m², koupelna s WC o výměře 5,00 m², chodba o výměře 7,80 m² (jedná se o polovinu chodby, společnou s bytem č. 434/3). Podlahová plocha činí 32,10 m²

Jádru v bytě se nevyskytuje. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou zdvojená dřevěná okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V oceňované bytové jednotce jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je lino, v kuchyni je položeno lino, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

Další vybavení se v bytové jednotce nenachází.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na jímku a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn lokálně pomocí kamen a nejsou zde namontována topná tělesa. V bytě je pro ohřev vody instalován bojler. Původně byl byt vytápěn plynovými kamny, v době prohlídky byl plyn odpojen.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou zastaralá, podlahy jsou původní, rozvody jsou původní, v koupelně opadávají obklady. Oceňovaný byt je vhodný k rekonstrukci.

Bytový dům č.p. 434 stojí na pozemku parc.č. 1371 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 690 m²). Pozemek parc.č. 1369/2 o výměře 35 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – kolna. Pozemky jsou ve funkčním celku.

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	Sedmdesátých letech minulého století
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	železobetonové izolované

	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová s polovalbou		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společné prostory bytového domu	chodba		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	-		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	nevyskytuje se		
	Typ oken v jednotce	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	Pokoj	15,30 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	4,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,80 m ²
		Podlahová plocha		32,10 m ²
	Elektrína	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	kamna			
Topná tělesa	chybí			
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler			
Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino			

		koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	-
	Vady bytové jednotky	Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou zastaralá, podlahy jsou původní, rozvody jsou původní, v koupelně opadávají obklady. Oceňovaný byt je vhodný k rekonstrukci.
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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 využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.03.2022 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. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 107, 1372
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Jindřichův Hradec
 Obec: Suchdol nad Lužnicí
 Katastrální území: Suchdol nad Lužnicí
 Počet obyvatel: 3 548
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **899,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{321,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. bytová jednotka 434/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. pozemky LV107

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,706}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. bytová jednotka 434/2

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	17 839,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	10,50 *	1,00 =	10,50 m ²
pokoj:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
koupelna, WC:	5,00 *	1,00 =	5,00 m ²
předsíň:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
chodba 1/2:	7,80 *	1,00 =	7,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - kolna	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,625}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,720}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 17\,839,- \text{ Kč/m}^2 * 0,625 = 11\,149,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,60 \text{ m}^2 * 11\,149,38 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 0,980 = 335\,134,31 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 335 134,31 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky LV107

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,720}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - CHKO Třeboňsko II-IV zona	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,720 * 0,990 * 0,980 = \mathbf{0,699}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	321,-	0,699		224,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1369/2	35	224,38	7 853,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1371	690	224,38	154 822,20
Stavební pozemky - celkem			725		162 675,50

Pozemky LV107 - zjištěná cena celkem = **162 675,50 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemky LV107 = 162 675,50 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **162 675,50 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **335 134,31 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 162 675,50 Kč

Spoluvlastnický podíl: 571 / 5 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

162 675,50 Kč * 571 / 5 000 = 18 577,54 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 18 577,54 Kč

Bytová jednotka 434/2 - zjištěná cena = **353 711,85 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 434/2 353 711,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt 335 134,31 Kč

1.2. pozemky LV107

18 577,54 Kč
= 353 711,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

353 711,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

353 710,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, 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.

Bytová jednotka č. 434/2

Bytová jednotka č. 434/2, v ulici Na Huti, obec Suchdol nad Lužnicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Huti, Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	1+1, 42,6 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	1+1, kolna
1	Sídlště na Sadech, České Velenice, okres Jindřichův Hradec	1+1, 42 m ²	Dobrý	Panelová	1+1, sklep, 1NP
2	Navrátilova, Nové Hradky, okres České Budějovice	2+1, 41 m ²	Dobrý	Cihlová	2+1, sklep, 3NP
3	Tovární, Velešín, okres Český Krumlov	2+1, 48 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	2+1, 2NP, 3sklepy, zahrada

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28.571,43 Kč	Nepoužit	28.571,43 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	25.974,04 Kč
2	38.780,49 Kč	Nepoužit	38.780,49 Kč	1.00	1.01	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1110	34.905,94 Kč
3	51.875,00 Kč	Nepoužit	51.875,00 Kč	1.00	0.98	1.20	1.00	1.03	1.00	1.2113	42.825,89 Kč
Celkem průměr											34.568,62 Kč
Minimum											25.974,04 Kč
Maximum											42.825,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											8.430,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26.137,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											42.999,61 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.1 a č.2: srovnávaná nemovitost je v lepším stavebně technickém stavu, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) větší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.3: srovnávaná nemovitost má větší velikost, je v lepším stavebně technickém stavu a má lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) větší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

34.568,62 Kč/m²

*

42,60 m²

= 1.472.623 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.473.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

353.710,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.473.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

1.473.000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistasedmdesátřitisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.03.2022



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 15858-500/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění,
srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2021 00:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 22735/2021 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kodim Roman, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí	660514/0806	571/5000
Podsclan Jaroslav, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí	631019/0942	4217/10000
Příbylová Ludmila, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí	715218/1234	253/1250
SJM Veselý Vlastislav a Veselá Petra, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí	731205/1406	2617/10000
	755227/1397	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1369/2	35	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1369/2					
1371	690	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	
Na pozemku stojí stavba: Suchdol nad Lužnicí, č.p. 434, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany		
Suchdol nad Lužnicí, č.p. 434	byt.dům	1371	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna		
Č.p./Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
434/1	byt	1339	byt.z.	4217/10000	
Spoluvlastníci 631019/0942; Podsclan Jaroslav					
434/2	byt	1372	byt.z.	1142/10000	
Spoluvlastníci 660514/0806; Kodim Roman					
434/3	byt	1373	byt.z.	2024/10000	
Spoluvlastníci 715218/1234; Příbylová Ludmila					
434/4	byt	1374	byt.z.	2617/10000	
Spoluvlastníci 731205/1406 755227/1397; Veselý Vlastislav a Veselá Petra					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Vlastnictví jednotek					

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2021 00:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 22735/2021 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí
Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí List vlastnictví: 1372

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kodim Roman, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí	660514/0806	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
Č.jednotky				
434/2	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	byt.z.	1142/10000
Vymezeno v:				
Budova	Suchdol nad Lužnicí, č.p. 434, byt.dům, LV 107			
	na parcele	1371, LV 107		
	bez čp/če, jiná st., LV 107			
	na parcele	1369/2, LV 107		
Parcela	1369/2	zastavěná plocha a nádvoří		35m2
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., LV 107				
	1371	zastavěná plocha a nádvoří		690m2

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
 - k zajištění pohledávky ve výši Kč 5.385,- (včetně příslušenství)
 - Oprávnění pro
 - Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 - Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
 - Povinnost k
 - Jednotka: 434/2
 - Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec Č.j.: 43003-220/8030/20.07.2015-01493/417/12/JOK-1 ze dne 20.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2015 13:41:07. Zápis proveden dne 17.08.2015.

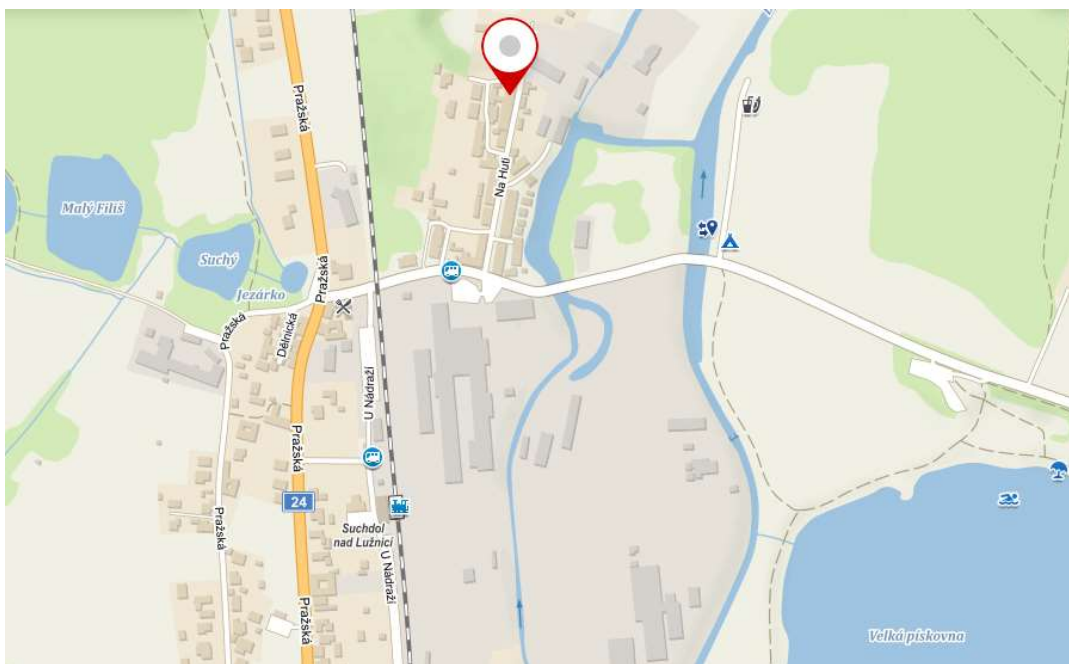
V-5573/2015-303
 - Pořadí k 22.07.2015 13:41

D Poznámky a další obdobné údaje

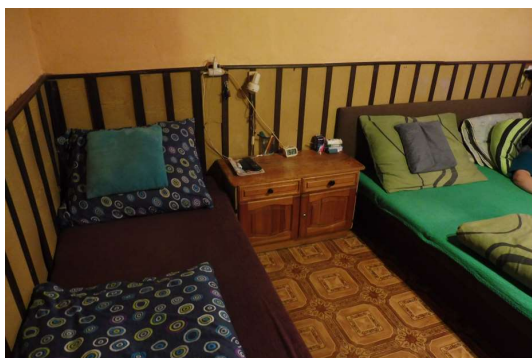
Typ vztahu

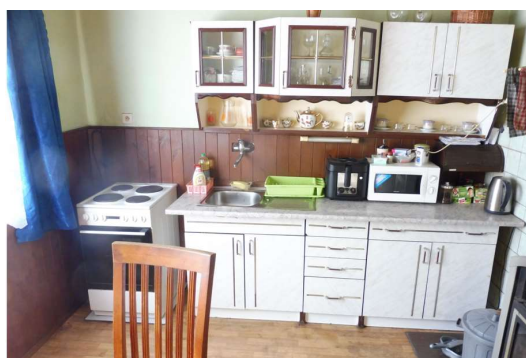
- o Nařízení exekuce
 - pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Ve Studeném 117/5a, 140 00 Praha 4
 - Povinnost k
 - Kodim Roman, Na Huti 434, 37806 Suchdol nad Lužnicí,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 1



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

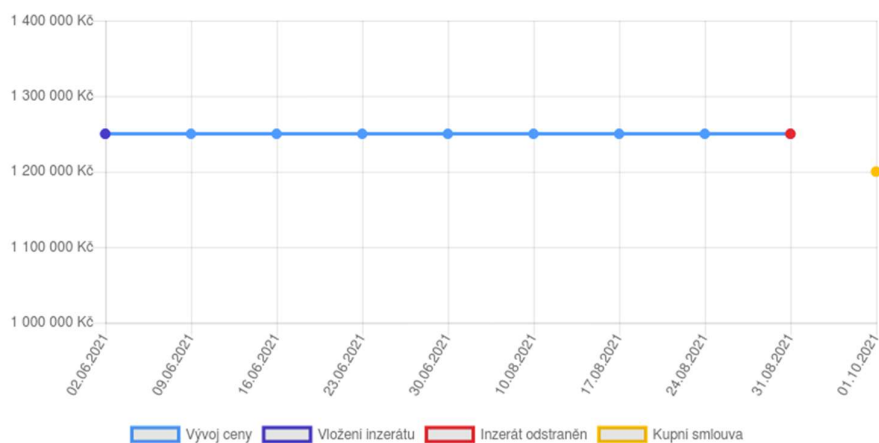


**Prodej, Byt, 42 m², Sídliště na Sadech
č.p. 184, České Velenice, okres
Jindřichův Hradec**

Celková cena: 1.200.000 Kč

**Adresa: Sídliště na Sadech, České
Velenice, 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	Sídliště na Sadech, České Velenice, okres Jindřichův Hradec	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	1 200 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	01.10.2021	Plocha užitná	42
Číslo řízení	V-7924/2021-303	Umístění objektu	Sídliště
Poznámka k ceně	1 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

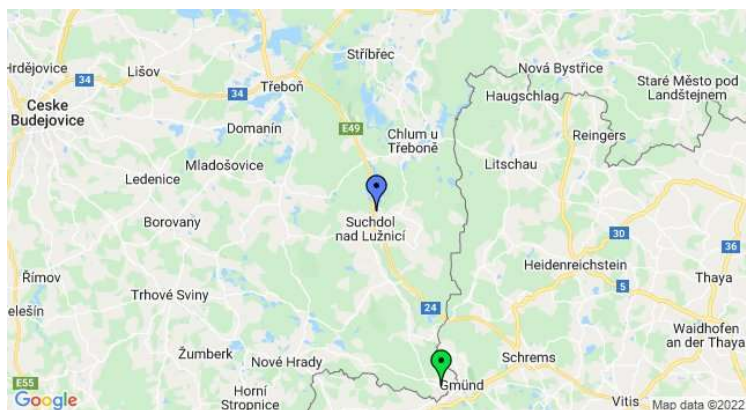
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitelů prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na Sídlišti na Sadech v Českých Velenicích. Bytová jednotka se nachází v přízemí, je vhodná k rekonstrukci dle vlastních představ a náleží k ní sklep. Měsíční náklady na bydlení 2020,-Kč (z toho F.O. 970,-Kč). Výhodné financování zajistíme. Více informací u makléřky zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





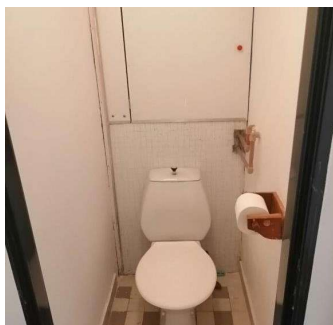
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

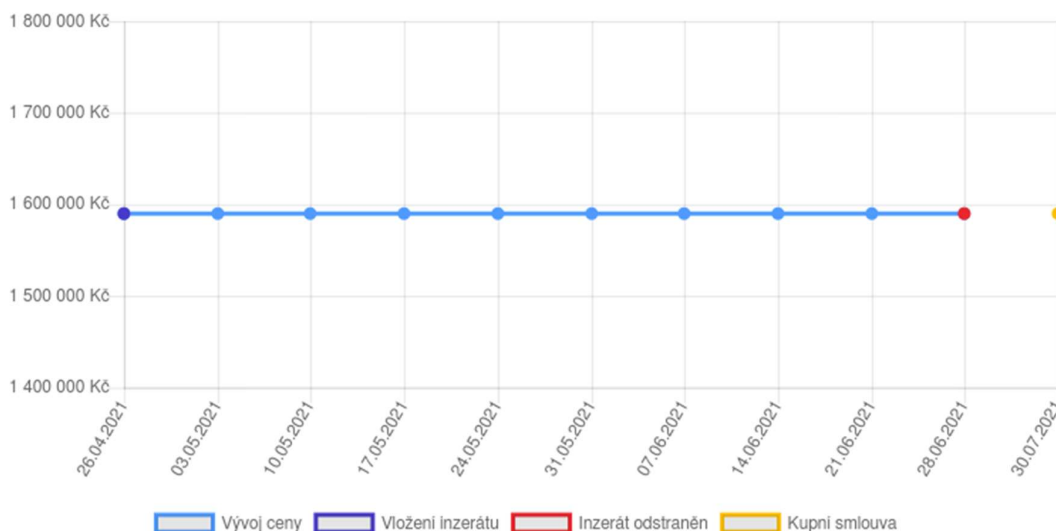


Prodej, Byt, 41 m², Navrátilova č.p. 246, Nové Hrady, okres České Budějovice

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: Navrátilova, Nové Hrady, okres České Budějovice

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



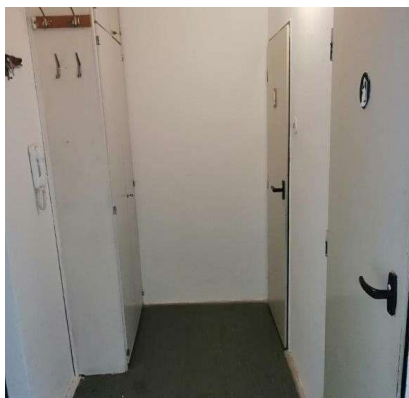
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Navrátilova, Nové Hrady, okres České Budějovice	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	1 590 000 Kč	Dispozice	2+1
Kupní smlouva podepsaná dne	30.07.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-12476/2021-301	Plocha užitná	41
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi bytovou jednotku o dispozici 2+1 v Nových Hradech, na ulici Navrátilova 246. Bytová jednotka se nachází ve zděném bytovém domě s plastovými okny ve 3. nadzemním podlaží. Při vstupu do bytu se ocitneme na chodbičce, kde se nachází koupelna, WC i vchod do prvního pokoje ze kterého se dostaneme, jak do kuchyně, tak do dalšího prostorného pokoje. Koupelna je pokryta keramickou dlažbou a v pokojích je podlaha pokrytá PVC. Příslušenstvím jsou dva sklepy a možnost užívání kolárny, kočárkárny i sušárny. Byt je skvělou možností pro přebudování a celkovou modernizaci dle vlastních nápadů a představ. Měsíční zálohy na SVJ pro 1 osobu činí dohromady 160,- Kč. Fond oprav je 719,- Kč. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění je řešeno lokálně pomocí elektrických přímotopů, které aktuálně v místnostech chybí. V blízkosti se nachází škola, školka, obchod s potravinami, pošta i lékárna. Doprava je zajištěna autobusem. Přímo u bytového domu je možnost parkování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

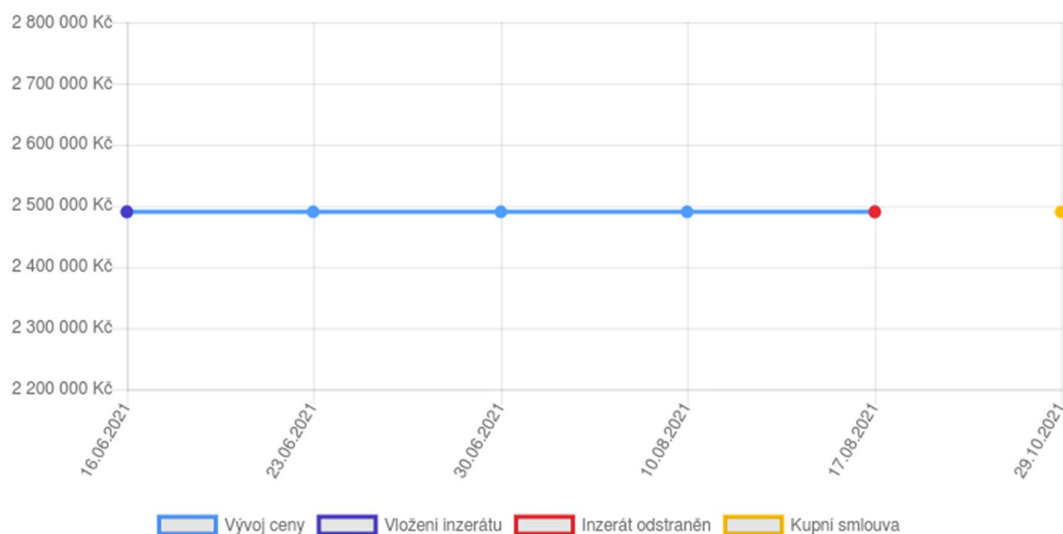


**Prodej, Byt, 48 m², Tovární č.p. 251,
Velešín, okres Český Krumlov**

Celková cena: 2.490.000 Kč

**Adresa: Tovární, Velešín, okres Český
Krumlov**

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



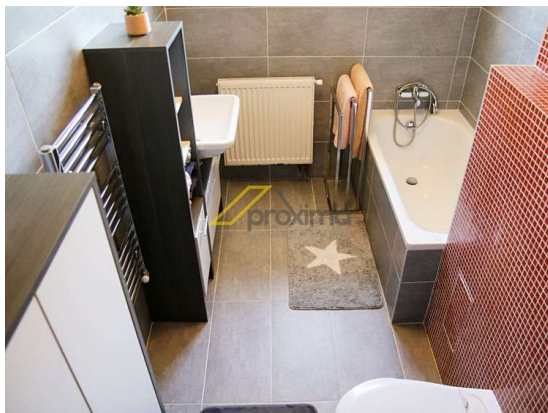
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Tovární, Velešín, okres Český Krumlov	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 490 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	29.10.2021	Podlahová plocha	48
Číslo řízení	V-6254/2021-302	Plocha užitná	48
Poznámka k ceně	2 490 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

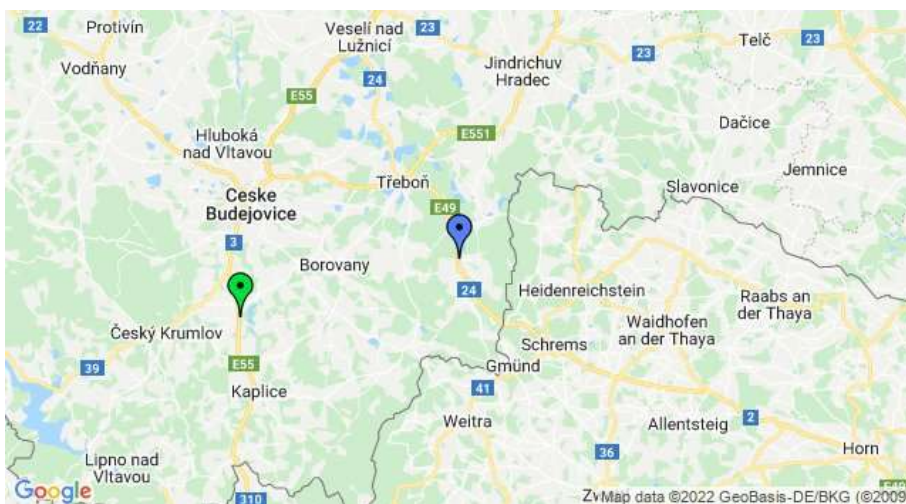
Slovní popis

Realitní kancelář Proxima nabízí k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 48 m² se zahradou, v klidné lokalitě ulice Tovární, Velešín. Byt je umístěn ve 2. patře zděného bytového domu po částečné rekonstrukci (plastová okna, střecha, zateplená půda, stoupačky). Okna směřují na východ do tiché ulice a na západ do zahrady. Dispozice bytu: vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s balkonem, ložnice, koupelna spojená s toaletou. Koupelna po rekonstrukci, stejně jako rozvody topení. Podlahové krytiny: parkety, plovoucí podlaha, dlažba. Vytápění a ohřev teplé vody je řešeno individuálním plynovým kotlem. K bytu náleží 3 sklepy, dále možnost využívat společnou kolárnu a sušárnu. Velkou výhodou je přilehlá udržovaná zahrada u domu s posezením a možností relaxace. V docházkové vzdálenosti se nachází centrum města se širokou občanskou vybaveností. V blízkém okolí je umístěna škola, školka, lékař, lékárna nebo autobusové nádraží s dobrým spojením do Č. Budějovic či Č. Krumlova. Koupí bytu lze financovat hypotečním úvěrem. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo volby nejvyšší nabídky. Pro bližší informace a domluvu prohlídky kontaktujte realitní kancelář.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost