

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 726 - 66 - 2020

### ODHAD TRŽNÍ HODNOTY SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU VE VÝŠI ID. 1/2 NA NEMOVITOSTECH ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV Č. 95 V K.Ú. ŠEZIMOVO ÚSTÍ, OBEC ŠEZIMOVO ÚSTÍ, OKRES TÁBOR

**OBJEDNATEL POSUDKU:** REXIM REALITY s.r.o.  
RADLICKÁ 1170/61  
150 00 PRAHA 5 - SMÍCHOV  
IČO: 492 45 031

**ZNALECKÝ ÚKOL:** ODHAD TRŽNÍ HODNOTY SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU VE VÝŠI ID. 1/2 NA  
NEMOVITOSTECH ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV Č. 95 V K.Ú.  
A OBCI ŠEZIMOVO ÚSTÍ, OKRES TÁBOR, PRO POTŘEBY PRODEJE NEMOVITOSTÍ  
FORMOU VEŘEJNÉ DRAŽBY V RÁMCI INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ

**DATUM OCENĚNÍ:** 02. LISTOPAD 2020

**DATUM VYHOTOVENÍ:** 08. PROSINEC 2020

**POSUDEK VYPRACOVÁVAL:** VGD APPRAISAL, s.r.o.  
ZNALECKÝ ÚSTAV  
BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE  
140 00 PRAHA 4  
IČO: 282 13 645



**Počet stran** POSUDEK OBSAHUJE 17 LISTŮ VČETNĚ ZNALECKÉ DOLOŽKY A PŘÍLOHU KE  
ZNALECKÉMU POSUDKU OBSAHUJÍCÍ 12 LISTŮ

**Počet vyhotovení** POSUDEK BYL VYPRACOVÁN VE 3 VYHOTOVENÍCH, Z TOHO 2 VYHOTOVENÍ  
BYLA PŘEDÁNA OBJEDNATELI A 1 VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU  
ZNALCE

## OBSAH

---

<b>1.</b>	<b>ZNALECKÝ ÚKOL .....</b>	<b>3</b>
1.1	Znalecký úkol .....	3
1.1.1	Předmět ocenění.....	3
1.1.2	Účel ocenění.....	3
1.1.3	Datum ocenění.....	3
1.2	Předpoklady a omezení.....	3
<b>2.</b>	<b>VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....</b>	<b>5</b>
2.1	Podklady pro vypracování posudku .....	5
2.2	Právní stav .....	5
2.3	Popis lokality .....	6
2.4	Popis nemovitostí .....	7
2.4.1	Pozemky.....	7
2.4.2	Stavby .....	7
2.5	SWOT analýza .....	9
<b>3.</b>	<b>METODY .....</b>	<b>10</b>
3.1	Kategorie hodnoty .....	10
3.1.1	Tržní hodnota.....	10
3.1.2	Netržní hodnoty.....	11
3.1.3	Vybraná hodnota.....	12
3.2	Obecné metody ocenění majetku .....	12
3.2.1	Nákladový přístup.....	12
3.2.2	Výnosový přístup.....	12
3.2.3	Porovnávací přístup .....	13
<b>4.</b>	<b>ODHAD TRŽNÍ HODNOTY .....</b>	<b>14</b>
4.1	Postup ocenění.....	14
4.1.1	Hodnota nemovitosti bez zohlednění spolu vlastnictví .....	14
4.1.2	Tržní hodnota spolu vlastnického podílu .....	15
4.1.3	Rekapitulace výsledků .....	15
<b>5.</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>16</b>
5.1	Rekapitulace .....	16
5.2	Výsledek ocenění .....	16
	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>17</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>18</b>

## 1. ZNALECKÝ ÚKOL

### 1.1 Znalecký úkol

#### Znalecký úkol a účel posudku

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout současnou tržní hodnotu spoluúvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na dále uvedených nemovitostech, který je ve vlastnictví paní Jany Steinerové, pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

#### 1.1.1 Předmět ocenění

##### Předmět ocenění

Předmětem ocenění je **spoluúvlastnický podíl ve výši id. 1/2** na následujících nemovitostech zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 95, k.ú. Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, okr. Tábor:

- **rodinný dům č.p. 270**, který je součástí stavební parcely č. 229/1,
- **garáž bez č.p./č.e.**, která je součástí stavební parcely č. 2195,
- **stavební parcela č. 229/1** o výměře 78 m<sup>2</sup>,
- **stavební parcela č. 2195** o výměře 45 m<sup>2</sup> a
- **pozemková parcela č. 217/60** o výměře 364 m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění jsou rovněž stavby a venkovní úpravy nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím staveb hlavních.

#### 1.1.2 Účel ocenění

##### Účel ocenění

V souladu s požadavkem Objednatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

#### 1.1.3 Datum ocenění

##### Datum ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno k datu 9. listopadu 2020, tj. k datu uskutečnění místního šetření.

## 1.2 Předpoklady a omezení

#### Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je znalcem nezávislým na Objednateli.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

#### Předpoklady

Veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku, jak jsou uvedeny v kapitole 2.1 - Podklady pro vypracování posudku, byly poskytnuty

Objednatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

#### **Věcná omezení**

S výslednými hodnotami uvedenými v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### **Časová omezení**

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních nebo obchodně smluvních podmírkách nelze převzít odpovědnost.

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

### 2.1 Podklady pro vypracování posudku

#### Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly Znalcem opatřeny nebo Objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 27.11.2020, LV č. 95, k.ú. Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, okres Tábor,
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření, sdělené Objednatelem a / nebo vlastníkem nemovitosti, jak bude popsáno dále v textu.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)),
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)),
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz),
- internetové stránky měst a obcí,
- portál [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org),
- realitní servery ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další).

#### Místní šetření

Místní šetření s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 9. listopadu 2020 za účasti pověřeného zástupce spoluživatelky nemovitosti, pana Steinera.

### 2.2 Právní stav

#### Vlastnický nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 27.11.2020 jsou oceňované nemovitosti ve spoluživnickém:

- společnosti AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., se sídlem Hellichova 458/1, 118 00 Praha 1 – Malá Strana, IČ 27398650 – spoluživnický podíl ve výši id. 1/2 a
- paní Jany Steinerové, trvale bytem Okružní 270/49, 391 02 Sezimovo Ústí – spoluživnický podíl ve výši id. 1/2.

V souladu s požadavkem objednatele je předmětem ocenění spoluživnický podíl držený paní Janou Steinerovou.

#### Zástavní práva

Katastrom nemovitostí jsou k datu 27.11.2020 k oceňovanému spoluživnickému podílu evidována následující zástavní práva:

- zástavní právo smluvní - pohledávky včetně příslušenství vyplývající ze zástavní smlouvy č. 202/2016/09/2/03: a) existující pohledávky ve výši 3.000.000,00 Kč s příslušenstvím; b) budoucí pohledávky vzniklé do 20.4.2034 do celkové výše 3.600.000,00 Kč, s oprávněním pro společnost LEXICO, a.s., včetně souvisejícího zápisu podzástavního práva zřízeného ve prospěch společnosti NEY sporitelní družstvo,
- zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu - pro částku ve výši 670.000,00 Kč s příslušenstvím, na id. podíl 1/2, s oprávněním pro společnost LEXICO, a.s.

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není k existenci zástavního práva v ocenění přihlíženo.

#### **Věcná břemena**

K oceňovaným nemovitostem nejsou katastrem nemovitostí evidována žádná věcná břemena nebo věcná práva.

#### **Jiná omezení**

K osobě spoluživnáka oceňovaných nemovitostí, paní Janě Steinerové, eviduje katastr nemovitostí:

- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí a
- zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38, 110 00 Praha 1, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí.

S ohledem na účel ocenění není k těmto omezením vlastnických práv v ocenění přihlíženo.

Katastrem nemovitostí je pro stavební parcelu č. 229/1 a pozemkovou parcelu č. 217/60 evidována změna výměr obnovou operátu.

#### **Nájemní vztahy k nemovitostem**

Při místním šetření Znalec zjistil, že oceňovaná nemovitost je k datu ocenění užívána jejím spoluživnákem a jeho rodinnými příslušníky. Z dostupných podkladů ani při místním šetření nebyly zjištěny žádné nájemní vztahy k oceňované nemovitosti.

S ohledem na užívání celé nemovitosti jednou osobou (rodinou) a formou vlastnictví nemovitosti lze očekávat sjednání nájemního vztahu s druhým spoluživnákem nemovitostí.

#### **Stavebně-právní stav**

Ke stavebně-právnímu stavu oceňovaných staveb nebyla Znalcem poskytnuta žádná stavebně-právní dokumentace. S ohledem na stáří stavby a způsob její evidence katastrem nemovitostí Znalec předpokládá, že stavebně-právní stav oceňovaných staveb je bez větších závad.

#### **Přístup k nemovitosti**

Oceňované nemovitosti jsou přístupné jak z ulice Okružní, tak z prodloužení ulice Švermova. Jedná se o veřejné komunikace situované na pozemcích ve vlastnictví Města Sezimovo Ústí. Celkové zajištění přístupu hodnotí Znalec jako bezproblémové.

### **2.3 Popis lokality**

#### **Poloha**

Oceňované nemovitosti se nachází v Sezimově Ústí, v ulici Okružní. Sezimovo Ústí je město v okrese Tábor v Jihočeském kraji, 4 km jižně od Tábora, na soutoku Kozského potoka a Lužnice. Je součástí konurbace s Táborem a Planou nad Lužnicí. Skládá se ze dvou urbanisticky oddělených částí, starší na severozápadě, a novější na jihovýchodě. Na severu na něj bezprostředně navazuje sídliště Nad Lužnicí, patřící už k městu Tábor. V současnosti je ve městě evidováno přibližně 7 200 trvale bydlících obyvatel, čemuž odpovídá rozsah občanské vybavenosti. Na území města jsou školská i zdravotnická zařízení, úřady, obchody, provozovny a další služby, stejně jako zařízení pro volnočasové aktivity. Širší občanská vybavenost je pak dostupná v nedalekém Táboře.

Městem prochází silnici č. I/3, východně od města je paralelně s touto komunikací vedena dálnice D3. Dálniční sjezdy exit 79 a exit 84 jsou vzdáleny 7, resp. 4 km od centra města. Městem prochází železniční trať Praha – České Budějovice, která je součástí IV. tranzitního koridoru. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusové a vlakové spoje, do města jsou vedeny i autobusové linky MHD.

Oceňované nemovitosti se nachází v severní části města, v zástavbě původně typizovaných, tzv. baťovských rodinných domů. Jedná se převážně o solitérní objekty a dvojdomy, severně od oceňovaných nemovitostí jsou i řadové rodinné domy a za nimi areál řadových garáží. Centrum města je vzdáleno necelých 600 m od domu, ve vzdálenosti asi 400 m je vlaková stanice Sezimovo Ústí. Celkově se jedná o klidnou lokalitu mimo frekventované dopravní tepny nebo jiné zdroje hluku.

## **2.4 Popis nemovitostí**

### **2.4.1 Pozemky**

#### **Popis pozemků**

Oceňované pozemky tvoří jeden funkční celek nepravidelného půdorysného tvaru. Stavební parcela č. 229/1 je zastavěna rodinným domem č.p. 270, na stavební parcele č. 2195 se nachází objekt garáže. Pozemková parcela č. 217/60 je zahrada s drobnými stavbami, trvalými porosty a zahradními úpravami. Pozemky jsou oplocené, přibližně rovinaté.

#### **Územní plán**

Dle platného územního plánu Města Sezimovo Ústí se oceňované pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch bydlení – nízkopodlažní (Bn).

#### **Riziko záplavy/povodně**

Oceňované nemovitosti nejsou evidovány v záplavovém území obce, ani v území historicky zasaženém povodněmi.

### **2.4.2 Stavby**

#### **Dispoziční uspořádání**

Předmětem ocenění je polovina dvojdomu, jde o stavbu s 1 PP a 2 NP. Vstup do domu je v úrovni 1.NP přes zádveří a chodbu. V 1.NP se dále nachází kuchyně, obývací pokoj, koupelna a komora. Ve 2.NP jsou tři pokoje, chodba, druhá koupelna a terasa. V 1.PP jsou prostory skladu a technického zázemí domu.

V následující tabulce je uveden přehled jednotlivých místností v objektu, jejich podlahová plocha zaměřená při místním šetření a přepočet na započitatelnou plochu. Započitatelnou plochu Znalec stanovil jako součin skutečné podlahové plochy a koeficientu:

- 1,00 u obytných ploch,
- 0,50 u ploch sklepa a
- 0,50 u plochy terasy.

Místnost	podlahová plocha m <sup>2</sup>	koeficient přepočtu	započ. plocha m <sup>2</sup>
1.PP - sklepy	30,49	0,50	15,25
1.NP - zádveří	2,79	1,00	2,79
1.NP - chodba	6,28	1,00	6,28
1.NP - kuchyň	13,70	1,00	13,70

znalecký ústav

Místnost	podlahová plocha	koeficient přepočtu	započ. plocha
1.NP - obývací pokoj	22,00	1,00	22,00
1.NP - koupelna	4,87	1,00	4,87
1.NP - komora	0,80	1,00	0,80
2.NP - chodba	2,72	1,00	2,72
2.NP - ložnice	15,10	1,00	15,10
2.NP - ložnice	14,13	1,00	14,13
2.NP - ložnice	11,78	1,00	11,78
2.NP - koupelna	2,68	1,00	2,68
2.NP - terasa	9,23	0,50	4,62
<b>CELKEM</b>	<b>136,57</b>		<b>116,71</b>

**Stavební popis**

S ohledem na stáří objektu a jeho dispoziční uspořádání Znalec předpokládá, že nosné svislé konstrukce jsou zděné, založené pravděpodobně na betonových pasech. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je valbová, pravděpodobně s dřevěným trámovým krovem a skládanou střešní krytinou. Klempířské konstrukce jsou kompletní, plechové. Vnější fasáda domu je vápenocementová, sokl je proveden z cihelného režného zdiva. Okna v domě jsou dřevěná, s izolačními dvojskly. Vstupní dveře do domu jsou rovněž dřevěné. Nášlapné vrstvy podlah tvoří keramické dlažby a prkenné podlahové krytiny, ve sklepech jsou betonové stěrky. Úpravy stěn jsou provedeny ze štukových omítek s výmalbou, v běžném rozsahu jsou použity keramické obklady. Interiérové dveře jsou převážně dřevěné, osazené do ocelových nebo obložkových zárubní. V koupelně v 1.NP je vana, umyvadlo, WC a pisoár, v koupelně ve 2.NP je sprchový kout, závěsné WC a umyvadlo. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s elektrickým kotlem, v některých místnostech jsou umístěna krbová kamna na tuhá paliva. Ohřev TUV zajišťuje elektrický zásobníkový ohřívač. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a síť elektro. V dané lokalitě by měly být k dispozici i rozvody plynu.

**Stáří a technický stav**

Znalec neměl k dispozici doklad prokazující stáří domu. Znalec předpokládá, že rodinný dům byl vystavěn pravděpodobně ve 30. nebo 40. letech minulého století. Z informací sdělených pověřeným zástupcem vlastníkem nemovitosti byla přibližně v roce 2010 proveden rekonstrukce nemovitosti spočívající v nové střeše, výměně oken, rekonstrukcích podlah, obou koupelen a veškerých rozvodů v domě.

Celkový stavebně-technický stav domu je hodnocen jako dobrý, dům lze užívat bez nutnosti počátečních investic, lze však očekávat provedení modernizace interiérů, případně zateplení fasády.

**Ostatní stavby**

Na stavební parcele č. 2195 se nachází objekt garáže, jedná se o stavbu obdélníkového půdorysu s 1 NP a sedlovou střechou. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Na pozemkové parcele č. 217/60 se dále nachází drobné stavby pro chov zvířat, skleník a dále venkovní úpravy charakteru oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněných ploch, připojek inženýrských sítí a zahradních úprav.

## 2.5 SWOT analýza

Z informací zjištěných při místním šetření a na základě znalosti trhu provedl Znalec SWOT analýzu oceňované nemovitosti:

### Silné stránky nemovitosti

- poloha domu v klidné lokalitě s dobrou dostupností centra města,
- provedené dílčí rekonstrukce domu,
- k dispozici větší garáž.

### Slabé stránky nemovitosti

- předmětem ocenění je spoluúvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na nemovitosti, která neumožnuje rozdělení na dvě nezávislé jednotky,
- vytápění řešeno elektrokotlem.

### Příležitosti

- zateplení objektu může zvýšit jeho užitné vlastnosti.

### Hrozby

- současná pandemie může mít dopad na kupní sílu obyvatelstva a poptávku po nemovitostech obdobného charakteru.

## 3. METODY

### 3.1 Kategorie hodnoty

#### Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, bud' veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

#### Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím, popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota odhadnuta. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 Tržní hodnota

#### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je stanovena v souladu se standardy TEGoVA<sup>1</sup>. Definici tržní hodnoty (Market Value) lze volně přeložit jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Jednotlivé části definice tržní hodnoty jsou v tomto ocenění vnímány následujícím způsobem:

- odhadnutá částka – nejpravděpodobnější cena vyjádřená v penězích dosažená na daném segmentu trhu;
- by měl být majetek směněn – poukazuje na skutečnosti, že výsledná částka není předem sjednaná, ani skutečná prodejná cena majetku;
- datum ocenění – vyjadřuje časové omezení platnosti výsledného odhadu tržní hodnoty;
- dobrovolný prodávající – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek, neprodá však za každou cenu, prodává podle situace na daném trhu za nejlepší možnou cenu;
- dobrovolný kupující – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi, majetek nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu a nezaplatí cenu vyšší, než jakou požaduje trh;

<sup>1</sup> The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA): European Valuation Standards 2016, Eight Edition, ISBN 978-90-819060-1-2

- *transakce samostatných a nezávislých partnerů* – subjekty nejsou osobami blízkými, nemají mezi sebou zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická, žádný ze subjektů současně nemá ani zvláštní vztah k majetku, který by ovlivňoval jeho pohled na cenu majetku;
- *patřičný marketing* – majetek by měl být na trh uveden nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu, marketing a délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících;
- *informované a rozumné jednání* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší cenu při dané transakci;
- *bez donucení* – každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž žádná ze stran není do transakce jakýmkoliv způsobem nucena.

### Cena obvyklá

V české legislativě je také užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejích 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 tisně 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 věci a určí se porovnáním.“

#### 3.1.2 Neutrzní hodnoty

##### Neutrzní hodnoty

*Fair Value* (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

*Value-in-Use* (*Hodnota využití*) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

*Investment Value* (*Investiční hodnota*) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

*Liquidation; Forced Sale Value* (*Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji*) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 3.1.3 Vybraná hodnota

#### Výběr hodnoty

Úkolem Znalce je odhad tržní hodnoty nemovitostí pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení, závěry tohoto znaleckého postupu proto pracují s definicí tržní hodnoty uvedené v kapitole 3.1.1.

## 3.2 Obecné metody ocenění majetku

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 3.2.1 Nákladový přístup

#### Nákladový přístup

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocení nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohlednuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

#### Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### 3.2.2 Výnosový přístup

#### Výnosový přístup

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocení jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

#### Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částečky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

#### Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

#### 3.2.3 Porovnávací přístup

##### Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## 4. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

---

### 4.1 Postup ocenění

#### Postup ocenění

Úkolem Znalce je odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitosti pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení. Předmětem ocenění je spoluúvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na rodinném domě s pozemky. Pro naplnění znaleckého úkolu Znalec nejprve provedl ocenění nemovitosti jako celku, bez zohlednění spoluúvlastnictví. Použita je porovnávací metoda ocenění, která nejlépe vystihuje hodnotu nemovitosti porovnáním s realitním trhem, na kterém se nemovitost nachází. Ocenění výnosovým ani nákladovým přístupem není provedeno. Hodnota spoluúvlastnického podílu je následně odvozena z výsledné tržní hodnoty nemovitostí bez zohlednění spoluúvlastnictví.

#### 4.1.1 Hodnota nemovitosti bez zohlednění spoluúvlastnictví

#### Ocenění porovnávací metodou

Znalec pro ocenění nemovitostí v současném stavu použil porovnávací metodu, která ukazuje, za jaké ceny se k datu ocenění obchodují domy obdobného charakteru na daném segmentu realitního trhu. Znalec se při výběru soustředil na objekty obdobného charakteru, spíše starší rodinné domy s provedenou dílcí nebo celkovou rekonstrukcí, situované do blízkých obcí. Základní jednotkou pro výpočet porovnávací hodnoty je 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy, jejíž výpočet je proveden v kapitole 2.4.2. Vstupem do porovnání jsou nabídky prodejů nemovitostí, informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem zdroje informací, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje způsob stávajícího využití objektu a možný potenciál zvýšení intenzity využití,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti, který zohledňuje vliv ceny nemovitosti na její velikost, kdy v případě menších nemovitostí je každý jeden m<sup>2</sup> plochy nemovitosti vzácnější a tím i dražší,
- koeficientem velikosti pozemku, který vyjadřuje poměr mezi velikostí objektu a celkové velikostí pozemku a
- koeficientem jiných korekcí, kde jsou zohledněny ostatní vlivy na cenu nevyjádřené v předešlých koeficientech.

Znalec při ocenění porovnávací metodou zohlednil rozdíly v poloze jednotlivých nemovitostí, velikosti jednotlivých domů i pozemků užívaných spolu s domem, stejně jako rozdíly ve stavebně-technickém stavu a vybavenosti.

#### Porovnávací hodnota

Za pomocí porovnávací metody stanovil Znalec jednotkovou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši 26 200 Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Výsledná **porovnávací hodnota nemovitosti bez zohlednění spoluúvlastnictví** činí **3 060 000 Kč**.

**Příloha č.1**

Ocenění nemovitostí porovnávací metodou včetně použitých vstupů a výstupů je patrné z přílohy č. 1.

#### **4.1.2 Tržní hodnota spolužnického podílu**

##### **Tržní hodnota spolužnického podílu**

Porovnávací metodou jsou oceněny výše uvedené nemovitosti jako jeden funkční celek, tedy bez zohlednění jejich spolužnicktví. Z výsledné porovnávací hodnoty nemovitosti je následně stanovena hodnota spolužnického podílu ve výši id. 1/2. V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spolužnického podílu obecnému kupujícímu nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu tržní hodnoty celku a výše spolužnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spolužnicktví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spolužákem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití ani o stavebních úpravách domu (opravy, rekonstrukce).

Stávající dispoziční uspořádání nenabízí možnost dvougeneračního bydlení, důvodem je zejména nemožnost nezávislého vstupu do jednotlivých částí stavby, například podlaží, stejně jako absence druhé kuchyně nebo nezávislých rozvodů inženýrských sítí s možností podružného měření. Pořízením spolužnického podílu ve výši id. 1/2 na předmětu ocenění získá potencionální kupující možnost užívat ideální polovinu domu včetně objektu garáže a zahrady, nikoliv však možnost výlučného užívání poloviny domu (bytu v domě) bez vzájemného omezení dalším spolužákem.

V souladu s výše uvedenými skutečnostmi stanovil Znalec tržní hodnotu oceňovaného spolužnického podílu jako součin porovnávací hodnoty nemovitosti (viz předešlá kapitola), výše spolužnického podílu a koeficientu 0,80, který představuje diskont z titulu spolužnicktví. Výsledná **tržní hodnota spolužnického podílu** ve výši id. 1/2 k datu ocenění činí **1 200 000 Kč**.

#### **4.1.3 Rekapitulace výsledků**

Ocenění rodinného domu bez zohlednění spolužnicktví bylo provedeno porovnávací metodou, která nejlépe ukazuje, za jaké ceny se obchodují rodinného domu obdobného charakteru v okolí Sezimova Ústí. Tržní hodnota spolužnického podílu ve výši id. 1/2 byla následně stanovena z tržní hodnoty celé nemovitosti, přičemž do ocenění byl promítnut diskont z titulu spolužnicktví. Výsledné hodnoty jsou zrekapitulovány v následující tabulce:

<b>Rekapitulace výsledků</b>	<b>Položka</b>	<b>hodnota</b>
	Tržní hodnota nemovitosti bez zohlednění spolužnicktví	3 060 000 Kč
	Spolužnický podíl	id. 1/2
	Koeficient prodejnosti spolužnického podílu	0,80
	<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> (zaokrouhleno)	<b>1 200 000 Kč</b>

**Upozornění**

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existence zástavních práv, nařízení exekucí včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1 Rekapitulace

#### Rekapitulace

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) bylo, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitosti (spoluúčastnického podílu ve výši id. 1/2) specifikovaných v kapitole 1.1.1. ve vlastnictví paní Jany Steinerová, pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

Za pomoc provedené analýzy nemovitostí a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění popsaných v předešlých částech ocenění, stanovil Znalec tržní hodnotu předmětných nemovitostí bez zohlednění spoluúčastnického podílu vychází z hodnoty nemovitostí jako celku a zohledňuje jak příslušnou výši spoluúčastnického podílu, tak jeho prodejnost.

### 5.2 Výsledek ocenění

#### Výsledek ocenění

Na základě provedené analýzy a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění Znalec stanovuje:

TRŽNÍ HODNOTU SPOLUÚČASTNICKÉHO PODÍLU VE VÝŠI ID. 1/2 NA NEMOVITOSTECH  
ZAPSANÝCH NA LV Č. 95 V K.Ú. SEZIMOVU ÚSTÍ (VIZ KAP. 1.1 ZNALECKÝ ÚKOL)  
K DATU 9. LISTOPADU 2020 VE VÝŠI

**==1 200 000 KČ==**

(SLOVY: JEDEN MILÍÓN DVĚ STĚ TISÍC KORUN ČESKÝCH)

#### Komentář k výsledné hodnotě

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existenci zástavního práva, nařízení exekuce včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, ani rozhodnutí o úpadku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností VGD Appraisal, s.r.o. jako znaleckým ústavem ve smyslu § 21 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutími Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 27. 3. 2013, čj. 22/2013-OSD-SZN/12 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich částí včetně přezkoumávání smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska, posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti podnikatelských záměrů, ekonomické a finanční rozbory, oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, nehmotného majetku, včetně posuzování oprávněnosti nákladů vynaložených na výzkum a vývoj, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků, finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů, pohledávek, závazků, oceňování obchodního jména při přeměnách společnosti a přezkoumání smluv o přeměnách obchodních společností z ekonomického hlediska včetně zpracovávání zpráv, posouzení přeměn z hlediska nezpůsobení úpadku nástupnické společnosti, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři z ekonomického hlediska, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami, přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku z ekonomického hlediska, činnosti členů statutárních orgánů z hlediska ekonomických zájmů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jména na akcionáře, resp. společníka, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností z ekonomického hlediska, zjišťování hodnot vypořádacích podílů, stanovení hodnoty skutečné škody a ušlého zisku, stanovování reálné hodnoty pro účely účetnictví, účetní evidence.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 726 - 66 - 2020 a obsahuje 17 listů. Ke znaleckému posudku je přiložena příloha obsahující 12 listů včetně listu s informacemi o obsahu přílohy.

Posudek vyhotovil:

VGD Appraisal, s.r.o.  
znalecký ústav  
Bělehradská 314/18, Nusle  
140 00 Praha 4  
IČ: 28213645, datová schránka: 6wgacqz  
tel.: +420 606 957 302; [www.vgd.eu](http://www.vgd.eu)

Posudek připravili

Ing. Petr Kalabis  
Ing. Miloslav Mahdík

V Praze dne 08. prosince 2020

Ing. Dagmar Dušková  
jednatelka



## PŘÍLOHY

---

- PŘÍLOHA Č. 1: Porovnávací metoda ocenění (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 2: Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 95 (6 listů)
- PŘÍLOHA Č. 3: Snímek katastrální mapy (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 4: Mapa oblasti (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 5: Fotodokumentace (2 listy)

## Porovnávací metoda ocenění

### Ocenění rodinného domu s pozemky a příslušenstvím

Nemovitost:	Rodinný dům Ústrašice, okr. Tábor	Rodinný dům Tábor - Klokoť	Rodinný dům Nová Ves u Chýnova	Rodinný dům Tábor, ul. Komenského
Zdroj:	www.sreality.cz ID: 748487	www.sreality.cz ID: 03856	www.sreality.cz ID: 0182-N02594	www.sreality.cz ID: 735679
Foto:				
Popis:	<p>Prodej dvougeneračního domu 5+2 s jídelním koutem v obci Ústrašice. Obec se nachází 2 km od Plané nad Lužnicí a 9 km od obce Tábor. Dům je po rekonstrukci, která proběhla v tomto roce, zcela podsklepený, instalován zásobník s automatickým dopravníkem na pelety do kotle (vše plně automatizováno) - s možností ohřevu vody nebo přepnutím na elektrický bojler. V koupelnách podlahové topení. Doplňení zásobníku na peletycca po roce a půl. Vefejný vodovod a kanalizace, dále na pozemku kopaná studna a vlastní vrt - vše s možností volby odběru vody. V obývacím pokoji možnost instalace krbu nebo krbových kamen s možností rozvodu tepla do radiátorů.</p>	<p>Dům se nachází v klidné části obce a navazuje na stávající zástavbu řadových rodinných domů. Jedná se o patrový objekt s obýváním 1. nadzemním podlažím, obytným 2.NP a podsklepením. Dům byl postaven jako „Okál“ a je po rekonstrukci zateplený, okna plastová, svody a okapy pozinkované, parapety plastové. Rozvod elektrické energie v hliníku, vody částečně v plastu. Střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech. Příjezd k domu je zajištěn sjezdem z přilehlé obecní komunikace. Vytápění objektu je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem, který je umístěn v suterénu. Ohřev vody plynovým kotlem. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie s vysokým nízkým tarifem.</p>	<p>Hlavní část domu s dispozicí 4+1 a užitnou plochou 205 m<sup>2</sup> byla zkolaudována v roce 2003. Ve zvýšeném přízemí domu se nachází velký obývací pokoj (26 m<sup>2</sup>), další tři pokoje a kuchyně se spíží, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a klozetem, chodba a zádveří. Součástí chodby je vstup na prostornou lodžii a vstup do suterénu domu. Suterén domu sestává z velké hobby místnosti (26 m<sup>2</sup>), garáže, dílny, kotelny, koupelny s vanou, umyvadlem a místností pro plánovanou saunu, samostatné WC. V roce 2014 byla realizována přistavba domu a obytné podkroví. Tato část domu má samostatný vchod a dispozici rovněž 4+1. Podkroví tvoří obývací pokoj s volným vstupem do kuchyně, tři pokoje se samostatnými vstupy.</p>	<p>Prodej domu se zahradou v centru města, nyní užívaného jako kancelářská budova, lze využít k bydlení i podnikání. Podlahová plocha cca 311 m<sup>2</sup>. Ze suterénu, kde je jednací místnost s archivem a zázemím, je průchozí chodba na zahradu, v 1. NP je předsíň s kuchyňkou, koupelna se sprchovým koutem a WC a tři kanceláře. Stejný prostor je ve 2. NP. Podkroví je využito jako dvě otevřené místnosti se střešními okny a jedna místnost samostatná. Celý dům je po kompletní rekonstrukci vnitřních rozvodů, fasáda je zateplena, nová střešní krytina. Topení plynovým kotlem a ohřev vody bojlerem.</p>
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	106			141
Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	225	180	205	311
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	678	371	3 056	
<b>Cena (Kč)</b>	<b>6 990 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 200 000</b>	<b>7 990 000</b>
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	31 032	30 556	25 366	25 691
<b>Porovnání</b>				
zdroj infmorací	nabídková cena 0,90	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85
poloha	méně atraktivní 1,05	atraktivnější 0,85	méně atraktivní 1,15	atraktivnější 0,85
dopravní dostupnost	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00
funkční využitelnost	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00	3.NP je podkroví 1,10
technický stav	lepší 0,85	obdobný 1,00	horší 1,10	obdobný 1,00
vybavenost	obdobná 1,00	obdobná 1,00	nižší 1,10	obdobná 1,00
velikost objektu	větší dům 1,10	větší dům 1,10	větší dům 1,10	větší dům 1,15
velikost pozemku	větší pozemek 0,95	obdobná 1,00	větší pozemek 0,80	menší pozemek 1,10
jiná korekce	bez vlivu na hodnotu 1,00	dřevostavba "Okál" 1,10	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00
<b>Upravená jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>26 048</b>	<b>26 712</b>	<b>26 402</b>	<b>25 829</b>

### Vyhodnocení porovnání

Položka	hodnota
Minimální jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	25 829
Průměrná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	26 248
Maximální jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	26 712
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>26 200</b>
Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	116,71
<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA (Kč)</b>	<b>3 060 000</b>

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1	27398650	1/2
Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo Ústí	725107/1718	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 229/1	78 zastavěná plocha a nádvorí
-----------	-------------------------------

Součástí je stavba: Sezimovo Ústí, č.p. 270, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229/1

St. 2195	45 zastavěná plocha a nádvorí
----------	-------------------------------

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2195

217/60	364 zahrada	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

Type vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky včetně příslušenství vyplývající ze zástavní smlouvy č. 202/016/09/2/03:

- a) existující pohledávky ve výši 3.000.000,00 Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky vzniklé do 20.4.2034 do celkové výše 3.600.000,00 Kč

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 2195, Parcels: St. 229/1, Parcels: 217/60

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2013.

v-3423/2013-308

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 17.12.2018.

v-8876/2018-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápis

Podzástavní právo

k zajištění dluhů:

- jistina ve výši 15.000.000,00 Kč a příslušenství
- budoucí dluhy vzniklé a/nebo které vzniknou do 1.10.2031 do částky 30.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

---

Typ vztahu

1317900087/ZSP/02/B ze dne 20.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 17.01.2019; uloženo na prac. Tábor V-9261/2018-308

Pořadí k 21.12.2018 08:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pro částku ve výši 670.000,00 Kč s příslušenstvím, na id. podíl 1/2

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellrichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650

Parcela: St. 2195, Parcела: St. 229/1, Parcera: 217/60

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martin Horák 173 EX-1741/2017 -6 ze dne 04.01.2018. Právní moc ke dni 15.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 13:22:15. Zápis proveden dne 21.03.2018.

V-1439/2018-308

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 14.04.2020.

V-1798/2020-308

Pořadí k 13.12.2017 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pro částku ve výši 670.000,00 Kč s příslušenstvím, na id. podíl 1/2

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo Ústí, RČ/IČO: 725107/1718

Parcela: St. 2195, Parcera: St. 229/1, Parcera: 217/60

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martin Horák 173 EX-1739/2017 -6 ze dne 04.01.2018. Právní moc ke dni 15.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 13:22:15. Zápis proveden dne 21.03.2018.

V-1439/2018-308

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 14.04.2020.

V-1798/2020-308

Pořadí k 13.12.2017 00:00

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor

Povinnost k

Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo Ústí, RČ/IČO: 725107/1718

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

---

Typ vztahu

*Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 173 EX-1738/2017 -5 ze dne 04.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2018 09:38:03. Zápis proveden dne 09.01.2018; uloženo na prac. Tábor*

Z-93/2018-308

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
na id. podíl 1/2

Povinnost k

Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo  
Ústí, RČ/IČO: 725107/1718

Parcela: St. 2195, Parcела: St. 229/1, Parcera: 217/60

*Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Martin Horák 173 EX-1738/2017 -20 ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2018 09:38:47. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Tábor*

Z-94/2018-308

○ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,  
110 00 Praha 1

Povinnost k

Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo Ústí,  
RČ/IČO: 725107/1718

*Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1568/18-11 k 11 EXE 1219/2018-32 ze dne 22.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2018 08:22:27. Zápis proveden dne 25.10.2018; uloženo na prac. Praha*

Z-34617/2018-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
na id. podíl 1/2

Povinnost k

Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo  
Ústí, RČ/IČO: 725107/1718

Parcela: St. 2195, Parcera: St. 229/1, Parcera: 217/60

*Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4, JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-1568/2018 -15 ze dne 23.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2018 21:04:45. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Tábor*

Z-4440/2018-308

*Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorký úřad Praha 4, JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-1568/2018 -22 ze dne 16.01.2019. Právní moc ke dni 08.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 00:31:58. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Tábor*

Z-200/2019-308

○ Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

dne 30.8.2018, na id. podíl 1/2

Oprávnění pro

Votýpka Petr, Kaštanová 359, Horky, 39001 Tábor,  
RČ/IČO: 730319/1731

Povinnost k

---

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

---

Typ vztahu

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650  
Parcela: St. 2195, Parcela: St. 229/1, Parcela: 217/60

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského  
zástavního práva Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martin Horák 173 EX-739/2018 -9  
ze dne 11.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 16:19:00. Zápis  
proveden dne 01.10.2018.

Z-3668/2018-308

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650  
Parcela: St. 2195, Parcela: St. 229/1, Parcela: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Aleš  
Bayer 002 EX-426/2018 -17 ze dne 03.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.10.2018 03:28:02. Zápis proveden dne 10.10.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-4036/2018-308

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650  
Parcela: St. 2195, Parcela: St. 229/1, Parcela: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, JUDr.  
Ondřej Hanák, Ph. D. 147 EX-136/2018 -37 ze dne 04.05.2018. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 04.05.2018 20:08:25. Zápis proveden dne 09.05.2018; uloženo  
na prac. Tábor

Z-1792/2018-308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-Smíchov, JUDr.  
Ondřej Hanák, Ph.D. 147 EX-136/2018 -37 ze dne 04.05.2018. Právní moc ke dni  
16.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2018 20:30:26. Zápis proveden  
dne 04.07.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-2606/2018-308

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650  
Parcela: St. 2195, Parcela: St. 229/1, Parcela: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - Mgr.  
Lucie Valentová 169 EX-4621/2017 -20 ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 01.09.2017 21:41:02. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac.  
Tábor

Z-3873/2017-308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - Mgr.  
Lucie Valentová 169 EX-4621/2017 -20 ze dne 23.08.2017. Právní moc ke dni  
10.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2017 21:05:12. Zápis proveden

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

---

Typ vztahu

dne 24.10.2017; uloženo na prac. Tábor

Z-4518/2017-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650

Parcela: St. 2195, Parcела: St. 229/1, Parcела: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martin Horák 173 EX-563/2018 -18 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2018 13:11:42. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-2595/2018-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650

Parcela: St. 2195, Parcела: St. 229/1, Parcела: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Martin Horák 173 EX-1740/2017 -20 ze dne 03.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2018 11:34:09. Zápis proveden dne 09.01.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-24/2018-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá  
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27398650

Parcela: St. 2195, Parcела: St. 229/1, Parcела: 217/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl 094 EX-01417/2018 -030 ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2018 14:06:11. Zápis proveden dne 26.03.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-1196/2018-308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl 094 EX-01417/2018 -030 ze dne 21.03.2018. Právní moc ke dni 04.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2018 09:06:54. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-1827/2018-308

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 229/1, Parcела: 217/60

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 08:35:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553069 Sezimovo Ústí

Kat.území: 747688 Sezimovo Ústí

List vlastnictví: 95

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

*Listina*

o Smlouva darovací ze dne 07.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2006.

V-1389/2006-308

Pro: Steinerová Jana, Okružní 270/49, 39102 Sezimovo Ústí

RČ/IČO: 725107/1718

o Usnesení soudního exekutora o předražku Exekutorský úřad Cheb, JUDr. Josef Lavička 176 DD-00015/2019 -016 ze dne 22.10.2019. Právní moc ke dni 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 13:15:48. Zápis proveden dne 03.12.2019.

V-7815/2019-308

Pro: AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1

RČ/IČO: 27398650

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
217/60	72901	364

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.**

Vyhodnotil:

Vyhodoven: 27.11.2020 08:45:19

Český úřad zeměřický a katastrální - SCD

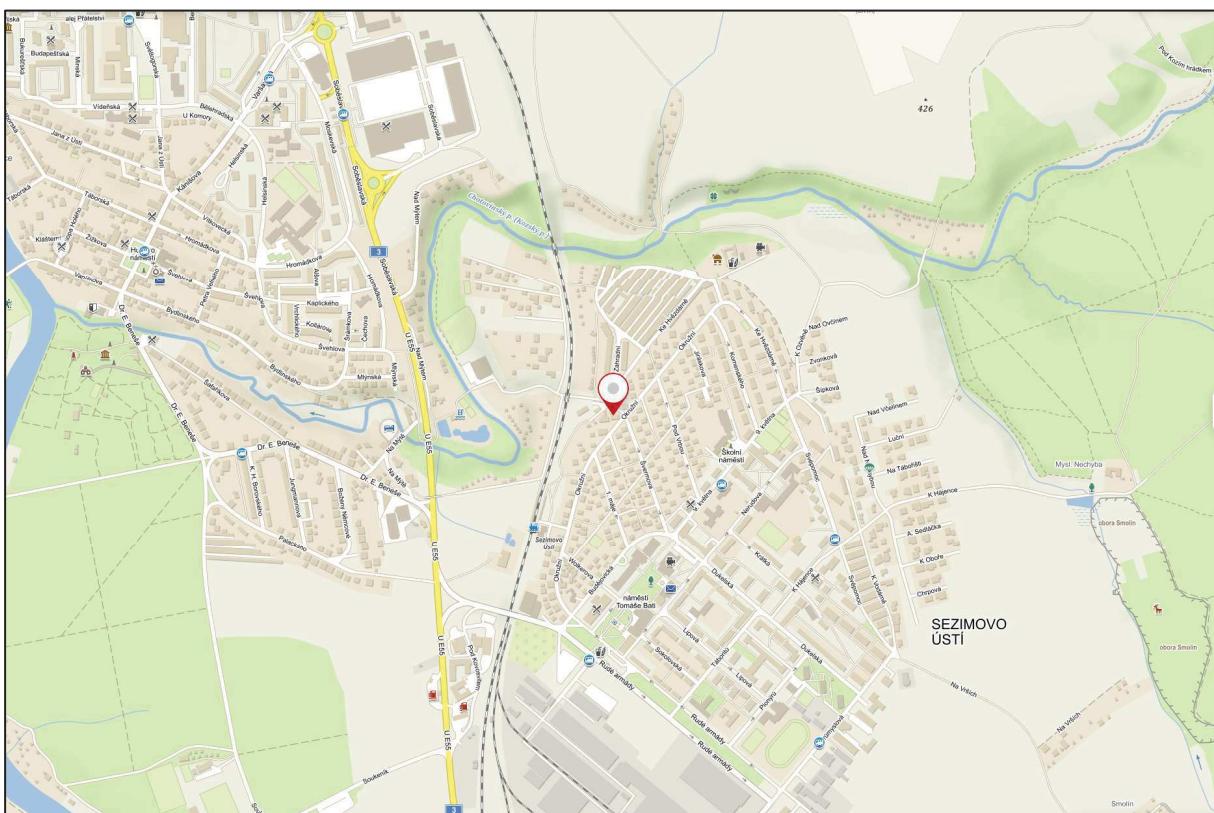
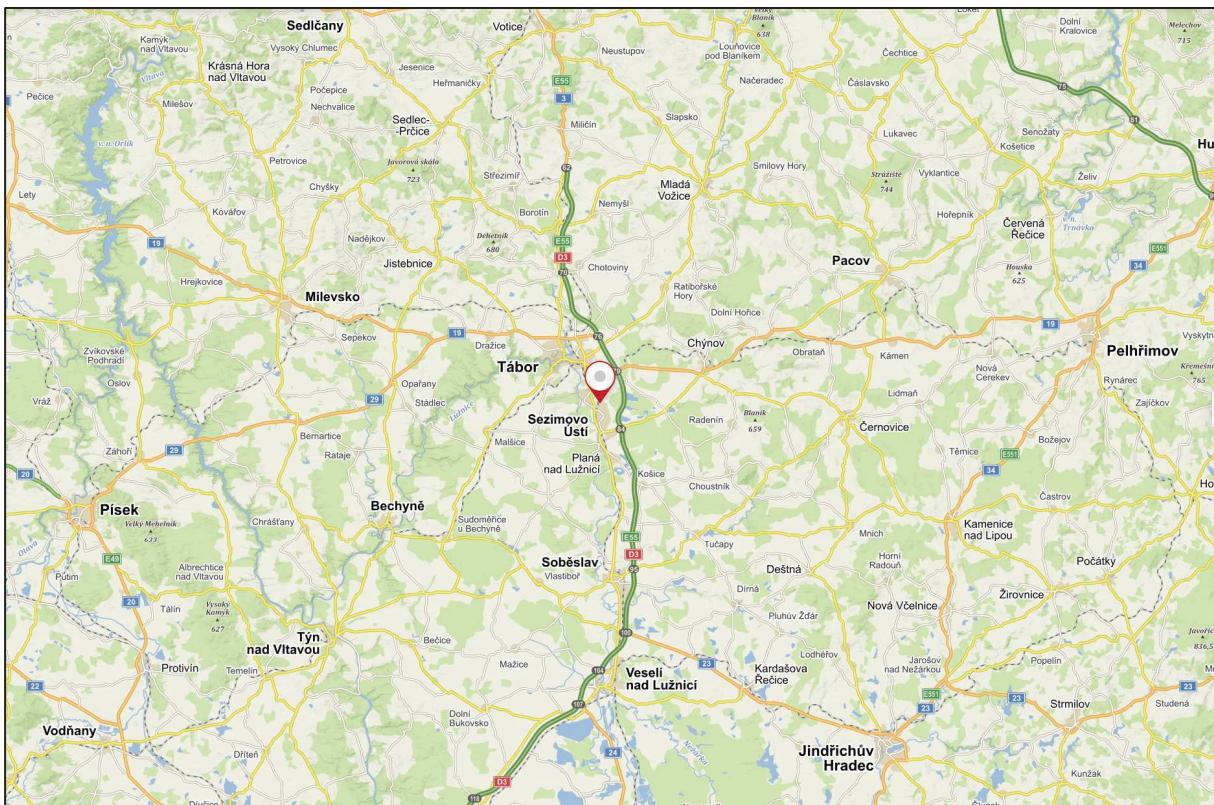
Vyhodoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítka:

Řízení PÚ: .....



## MAPA OBLASTI



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## FOTODOKUMENTACE



jižní fasáda



západní a severní fasáda



severní fasáda



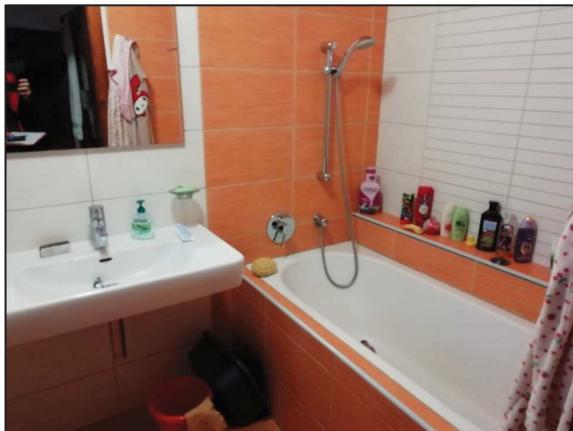
pohled z ulice



1.NP – kuchyně



1.NP – obývací pokoj



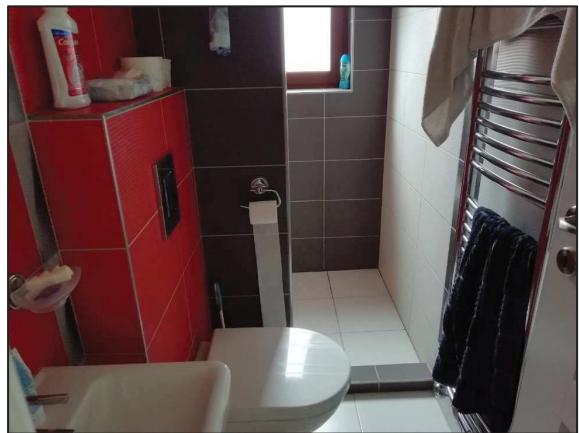
1.NP – koupelna s WC



2.NP – ložnice



2.NP – ložnice



2.NP – koupelna s WC



2.NP - terasa



1.PP sklepy



garáž



garáž



dorbné stavby na pozemku



zahrada