

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7631-95/2019

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 19, Pohorská Ves, okres Český Krumlov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.01.2019

Zpracováno ke dni: 14.01.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.01.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 23/1, st. 23/2, 274 a 743/3 v obci Pohorská Ves, okres Český Krumlov, katastrální území Pivonice u Pohorské Vsi pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 19, obec Pohorská Ves
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 19, Pohorská Ves, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Pohorská Ves
Ulice:	
Katastrální území:	Pivonice u Pohorské Vsi

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.01.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Augustinová Sabina, č. p. 19, 38283 Pohorská Ves

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 23/1, st. 23/2, 274 a 743/3 v obci Pohorská Ves, okres Český Krumlov, katastrální území Pivonice u Pohorské Vsi.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1900.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 60 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška, šindele a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází dílna o výměře 19,38 m², předsíní o výměře 5,61 m², kotelná o výměře 5,92 m², chodba o výměře 13,30 m², kuchyně o výměře 28,00 m², obývací pokoj o výměře 35,20 m², spíž o výměře 3,19 m², pokoj o výměře 28,00 m², koupelna o výměře 4,80 m², pokoj o výměře 13,32 m², místnost o výměře 1,30 m², sklep o výměře 26,32 m², půda o výměře 140,00 m². Podlahová plocha činí 158,02 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 324,34 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Koupelna disponuje klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, prkenná podlaha, v kuchyni je prkenná podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je na podlaze lino. V ostatních místnostech je keramická dlažba.

Mezi další vybavení patří pec, kamna.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod (místní zdroj), odpady jsou svedeny do trativodu a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: kotel na tuhá paliva, kamna a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou zastaralé, střecha domu je zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: Stodola 9 x 11,5 + 4,5 x 9,5 m, garáž, chlévy, slepičárna.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	Podkroví	ne	
	Půda	ano	
	Dům byl postaven v roce	1900	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Tloušťka stěn	60 cm	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	pálená taška, šindele	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové	
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyně	elektrický sporák	
	Dispozice RD	4+1	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Dílna 19,38 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 5,61 m ²

		<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Kotelna</td><td>5,92 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>13,30 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>28,00 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>35,20 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Spíž</td><td>3,19 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>28,00 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>4,80 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,32 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>1,30 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>158,02 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>26,32 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>140,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>324,34 m²</td></tr></table>	Ostatní prostory	Kotelna	5,92 m ²	Ostatní prostory	Chodba	13,30 m ²	Kuchyně	Kuchyně	28,00 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	35,20 m ²	Ostatní prostory	Spíž	3,19 m ²	Pokoj	Pokoj	28,00 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	4,80 m ²	Pokoj	Pokoj	13,32 m ²	Ostatní prostory	Místnost	1,30 m ²	Podlahová plocha		158,02 m ²	Příslušenství	Sklep	26,32 m ²	Příslušenství	Půda	140,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		324,34 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	5,92 m ²																																						
	Ostatní prostory	Chodba	13,30 m ²																																						
	Kuchyně	Kuchyně	28,00 m ²																																						
	Pokoj	Obývací pokoj	35,20 m ²																																						
	Ostatní prostory	Spíž	3,19 m ²																																						
	Pokoj	Pokoj	28,00 m ²																																						
	Koupelna, WC	Koupelna	4,80 m ²																																						
	Pokoj	Pokoj	13,32 m ²																																						
	Ostatní prostory	Místnost	1,30 m ²																																						
	Podlahová plocha		158,02 m ²																																						
	Příslušenství	Sklep	26,32 m ²																																						
	Příslušenství	Půda	140,00 m ²																																						
	Podlahová plocha vč. příslušenství		324,34 m ²																																						
	Elektřina	230V a 400V																																							
Vodovod	vodovod																																								
Svod splašek	trativod																																								
Plynovod	ne																																								
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, kamna																																								
Topná tělesa	závěsné radiátory																																								
Řešení ohřevu vody	bojler																																								
Podlahy v domě	místnosti: koberce, prkenná podlaha kuchyně: prkenná podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: keramická dlažba																																								
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																																								
Vady rodinného domu	podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek okna: bez vad																																								
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																																							
	Venkovní stavby	Stodola 9 x 11,5 + 4,5 x 9,5 m, garáž, chlévy, slepičárna																																							
	Sklon pozemku	mírně svažitý																																							
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot																																							
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																																							
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																																							
	Poloha v obci	jižní část obce																																							
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních																																							

		zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.01.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 19, obec Pohorská Ves

Rodinný dům č.p. 19 obec Pohorská Ves					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	158.02 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	4400 m ²	velká půda, vedlejší zemědělské stavby, podstandardní provedení
1	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	150 m ² , Patrový	Dobrý	1587 m ²	přístavby a přístřešky, standardní provedení
2	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	170 m ² , Patrový	Dobrý	7666 m ²	rozděleno na dva domy, jeden v neobyvatelném stavu, podstandardní provedení, stodola
3	Rozpoutí, Kaplice, okres Český Krumlov	150 m ² , Přízemní	Dobrý	2677 m ²	stodola, standardní provedení
4	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	6895 m ²	stodola, podstandardní provedení
5	Rapotice, Malonty, okres Český Krumlov	309 m ² , Patrový	Dobrý	19813 m ²	vedlejší stavby, standardní provedení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.266,67 Kč	0.95	12.603,33 Kč	1.05	1.00	1.10	0.71	1.10	1.00	0.9021	13.971,10 Kč
2	13.470,59 Kč	0.9	12.123,53 Kč	1.05	0.99	1.02	1.19	1.00	1.00	1.2617	9.608,88 Kč
3	24.333,33 Kč	0.9	21.900,00 Kč	1.06	1.00	1.10	0.82	1.10	1.00	1.0517	20.823,43 Kč
4	25.020,00 Kč	Nepoužit	25.020,00 Kč	1.00	1.03	1.00	1.16	1.00	0.98	1.1709	21.368,18 Kč
5	9.676,38 Kč	1	9.676,38 Kč	1.00	0.92	1.10	1.40	1.10	0.95	1.4806	6.535,44 Kč
Celkem průměr											14.461,41 Kč
Minimum											6.535,44 Kč
Maximum											21.368,18 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.610,36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.851,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.071,77 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$14.461,41 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{158,02 \text{ m}^2}$$

$$= 2.285.192 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.285.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 19 obec Pohorská Ves					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	158.02 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	4400 m ²	velká půda, vedlejší zemědělské stavby, podstandardní provedení
1	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	150 m ² , Patrový	Dobrý	1587 m ²	přístavby a přístřešky, standardní provedení
2	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	170 m ² , Patrový	Dobrý	7666 m ²	rozděleno na dva domy, jeden v neobyvatelném stavu, podstandardní provedení, stodola
3	Rozpoutí, Kaplice, okres Český Krumlov	150 m ² , Přízemní	Dobrý	2677 m ²	stodola, standardní provedení
4	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	6895 m ²	stodola, podstandardní provedení
5	Rapotice, Malonty, okres Český Krumlov	309 m ² , Patrový	Dobrý	19813 m ²	vedlejší stavby, standardní provedení

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.266,67	0,95	12.603,33
2	13.470,59	0,90	12.123,53
3	24.333,33	0,90	21.900,00
4	25.020,00	-	25.020,00
5	9.676,38	1,00	9.676,38
Maximální hodnota		25.020,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		9.676,38	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		2,5857	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		16.264,65	
Odchylka max hodnoty od průměru		8.755,35	
Odchylka min hodnoty od průměru		6.588,27	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.266,67	0,95	12.603,33
2	13.470,59	0,90	12.123,53
3	24.333,33	0,90	21.900,00
4	25.020,00	-	25.020,00
5	9.676,38	1,00	9.676,38
Maximální hodnota		21.900,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		9.676,38	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		2,2632	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		14.075,81	
Odchylka max hodnoty od průměru		7.824,19	
Odchylka min hodnoty od průměru		4.399,43	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.266,67	0,95	12.603,33
2	13.470,59	0,90	12.123,53
3	24.333,33	0,90	21.900,00
4	25.020,00	-	25.020,00
5	9.676,38	1,00	9.676,38
Maximální hodnota		12.603,33	(případ č.1)
Minimální hodnota		9.676,38	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3025	OK
Aritmetický průměr		11.467,75	

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

Rodinný dům č.p. 19 obec Pohorská Ves						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	158.02 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	4400 m ²	velká půda, vedlejší zemědělské stavby, podstandardní provedení	X
1	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	150 m ² , Patrový	Dobry	1587 m ²	přístavby a přístřešky, standardní provedení	2
2	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	170 m ² , Patrový	Dobry	7666 m ²	rozděleno na dva domy, jeden v neobyvatelném stavu, podstandardní provedení, stodola	1
3	Rožpoutí, Kaplice, okres Český Krumlov	450 m ² , Přízemní	Dobry	2677 m ²	stodola, standardní provedení	3
4	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	400 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	6895 m ²	stodola, podstandardní provedení	2
5	Rapotice, Malonty, okres Český Krumlov	309 m ² , Patrový	Dobry	19813 m ²	vedlejší stavby, standardní provedení	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.266,67	0,95	12.603,33	2	25.206,66
2	13.470,59	0,90	12.123,53	1	12.123,53
3	24.333,33	0,90	21.900,00	3	65.700,00
4	25.020,00	-	25.020,00	2	50.040,00
5	9.676,38	1,00	9.676,38	1	9.676,38
Mezisoučet				4	47.006,57
Celkem					11.751,64

Základní cena: 11.751,64 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.751,64 * 1,0167 = 11.947,50 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} & 11.947,50 \text{ Kč/m}^2 \\ & \quad \quad \quad * 158,02 \text{ m}^2 \\ & \hline & = 1.887.943,95 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.890.000,-- Kč

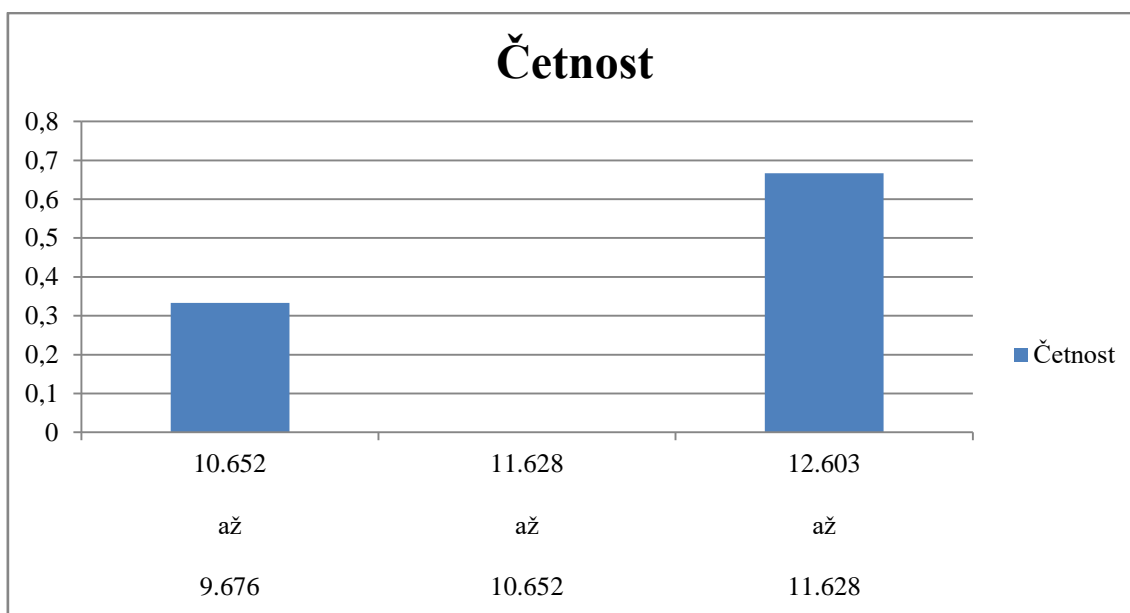
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.267	0,95	12.603,33
2	13.471	0,90	12.123,53
3	24.333	0,90	21.900,00
4	25.020	-	25.020,00
5	9.676	1,00	9.676,38
Střední hodnota			11.467,75
Medián			12.123,53
Rozdíl max-min			2.926,95
Minimum			9.676,38
Maximum			12.603,33

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.676	až	10.652	1	0.333333333333333
10.652	až	11.628	0	0
11.628	až	12.603	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **11.627,68 Kč/m²** do **12.603,33 Kč/m²**

* 158,02 m²

od **1.837.405,99 Kč** do **1.991.578,21 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.840.000,-- Kč** do **1.990.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.285.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.890.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.840.000,-- Kč do 1.990.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

2.100.000 Kč

Slovy: dvamilionyjednostotísíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Martin Málek CEO
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.01.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7631-95/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2018 14:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 26 INS 8963/2018 pro Indra - Šebesta, v.o.s.				
Okres:	CZ0312 Český Krumlov	Obec:	545694 Pohorská Ves	
Kat.území:	724785 Pivonice u Pohorské Vsi	List vlastnictví:	45	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Augustinová Sabina, č.p. 19, 38283 Pohorská Ves		945514/3500		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 23/1	349	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pohorská Ves, č.p. 19, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23/1				
St. 23/2	451	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23/2				
274	144	zahrada		zemědělský půdní fond
743/3	3456	ostatní plocha	manipulační plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
pro veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy, které vzniknou do 23.1.2049 až do celkové výše 5.200.000,- Kč.				
Oprávnění pro				
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská				
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397				
Povinnost k				
Parcela: St. 23/1, Parcela: St. 23/2, Parcela: 274, Parcela: 743/3				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.: 0910629501/1 ze dne 14.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2014. Zápis proveden dne 25.03.2014.				
V-556/2014-302				
Pořadí k 14.02.2014 11:00				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor : Mgr.Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6.				
Povinnost k				
Augustinová Sabina, č.p. 19, 38283 Pohorská Ves,				
RČ/IČO: 945514/3500				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 6 180EX-4313/2017 -11 ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2017. Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na prac. Český Krumlov				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.				



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Český Krumlov
Obec: Pohorská Ves

Katastrální území: Pivonice u Pohorské Vsi
Parcela: 23/2
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -747740 Y: -1202827

Souřadnice GPS: N: 48°39'27,26" E: 14°39'2,14"

Kód parcely 545738331 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright: Central European Data Agency, a. s.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Benešov nad Černou, okres Český Krumlov

Celková cena: 1.990.000 Kč

Adresa: Benešov nad Černou, 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)

Adresa	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	62
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	150
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1587
Počet nadzemních podlaží	3		

Slovní popis

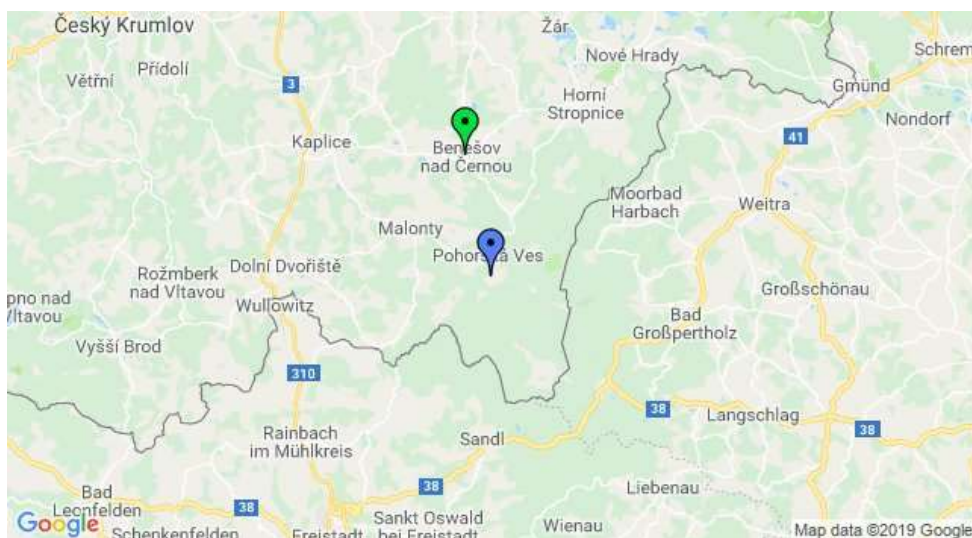
Nabízíme k prodeji rodinný dům v Benešově nad Černou. Zastavěná plocha domu je 62 m², celková užitná plocha domu je 150 m². Plocha všech pozemků je 1578 m². Dům má 3 podlaží kdy v 1 podlaží tvoří hala, kotelna, pokoj s koupelnou se sprchovým koutem, 2 podlaží tvoří obývací pokoj včetně kuchyňského koutu s balkónovými dveřmi, koupelna s vanou, WC oddělené, sklad a je zde umístěn krb s vložkou. 3 podlaží vytvořené půdní vestavbou tvoří 3 x pokoj. Třetí podlaží nemá sociální zařízení ani kuchyni. Zde je ještě vstup do půdního prostoru, kde je možný úložný prostor. Dům má

novou střešní krytinu, plastová okna a dveře. Rovněž byla dokončena venkovní fasáda, kde chybí nátěr barvou. Vnitřní prostor domu je určen k rekonstrukci, je bez vybavení a vyklizený. U domu je prostorná zahrada, na které je postavena dřevěná chata o dvou pokojích, 2 x dřevěný přístřešek pro koně - pozemek je možné využít k pastevnímu ustájení, studna, kůlna na dřevo. Zahrada je oplocena a na zahradu je vjezd z veřejné komunikace. Dům je připojen na městský vodovod. Energetický štítek se zpracovává, proto je ze zákona uvedeno G. Dům se nachází v krásné přírodě jižních Čech u poblíž hranic s Rakouskem. Je zde veškerá občanská obslužnost (pošta, škola, školka, autobusová doprava apod.). Poblíž města je přírodní nádrž s rašelinovou vodou a krásná kaple v obci Pohorská ves. Místo je klidné, s dostatkem soukromí pro vaše bydlení. Rodinný dům je vhodný i k investici. Rekonstrukce na 3 byty k pronájmu možná, potenciál pronájmů roste a lokalita Benešov na Černou je pro tento záměr vhodná. Pro více informací kontaktujte makléře, č. z.: 80003. V případě zájmu zajistíme výhodné financování. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N80003.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 170 m², Benešov nad Černou, okres Český Krumlov

Celková cena: 2.290.000 Kč

Adresa: Benešov nad Černou, 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)

Adresa	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	Zastavěná plocha (m2)	998
Cena	2 290 000 Kč	Plocha užitná	170
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	170
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	7666
Stav objektu	Dobrý		

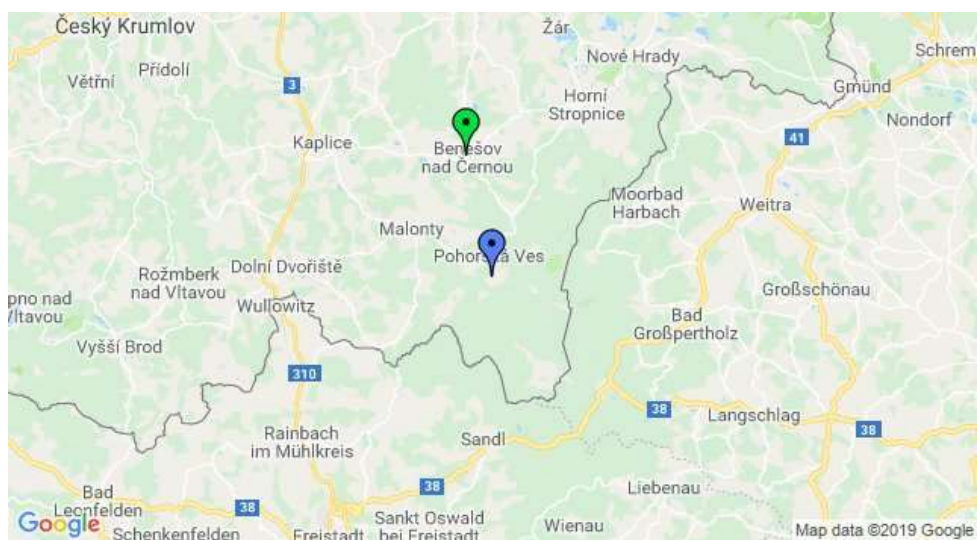
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme prodej velké zemědělské usedlosti čtvercového půdorysu v obci Valtěrov, 2 km od Benešova nad Černou na úpatí Novohradských hor. Zastavěná plocha celé usedlosti je 998 m². K nemovitosti náleží rozsáhlé pozemky o celkové výměře 7 666 m², které se nachází okolo celé usedlosti. Usedlost s kamennými základy z roku 1890 se skládá ze dvou samostatných domů o dispozici 3+1 a 2+1, každý se samostatným vstupem, dále uzavřeným dvorem, studeným skladem, původními mašalemi pro koně a velkou stodolou (cca 20 x 8 m). Velká vjezdová vrata do objektu pro oba domy. Dům o dispozici 2+1 – zde od roku 1986 probíhala průběžná rekonstrukce. Pod domem sklep cca 20 m². Obytná plocha 85 m² nabízí malé vstupní zádveří, chodbu, ve které je vestavěná prostorná udírna, dále je vstup do kuchyně, která je vybavena kamny na tuhá paliva a funkční pecí. Z kuchyně dále vstupujeme do obývacího pokoje a dalším vstupem do ložnice. Zavedena voda z vlastní studny. V tomto domě není koupelna, WC suché na dvoře. Půdní prostor nabízí vybudování 2 velkých pokojů. Dům je ve velice udržovaném stavu, po drobné rekonstrukci – vybudování koupelny a WC možný k trvalému bydlení. Dům o dispozici 3+1 – určen k celkové rekonstrukci, nyní není obyvatelný. Samostatný vstup je přes klenuté zádveří, následuje předsíň, ze které jsou jednotlivé vstupy do obytných místností – kuchyně, obývací, ložnice, dětský pokoj, dále do samostatné koupelny s WC, komory-dílny. Žebříkové schody na půdu, která nabízí další velký volný prostor pro vestavbu dalších místností v podkroví. Technické parametry : elektřina 230/400V, voda vlastní-studna s rozvodem do domu, kanalizace není, splaškové vody jsou svedeny do jímky na vyvážení, plyn není. Topení řešeno kamny na tuhá paliva v každé místnosti. Nízké náklady na bydlení. Příjezd k nemovitosti je po místní nezpevněné komunikaci. Přilehlé pozemky mohou být využity pro chov koní, ovcí nebo koz. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě v okrajové části obce s výhledem do volné přírody. Veškerá občanská vybavenost se nachází v obci Benešov nad Černou, vzdálené 2 km nebo v Kaplici, vzdálené 10 km. Doporučujeme pro mladou rodinu se vztahem k přírodě, chovu koní nebo pro velkou rodinu dvou generací. Po rekonstrukci možnost využití jednoho domu k podnikání – ubytování pro turisty. Na nemovitosti neváznou žádné finanční závazky, k dispozici ihned. Zajistíme veškerý realitní a právní servis včetně výhodného financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Rozpoutí, Kaplice, okres Český Krumlov

Celková cena: 3.650.000 Kč

Adresa: Rozpoutí, Kaplice, 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)

Adresa	Rozpoutí, Kaplice, okres Český Krumlov	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 650 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	1051
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	150
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	2677
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

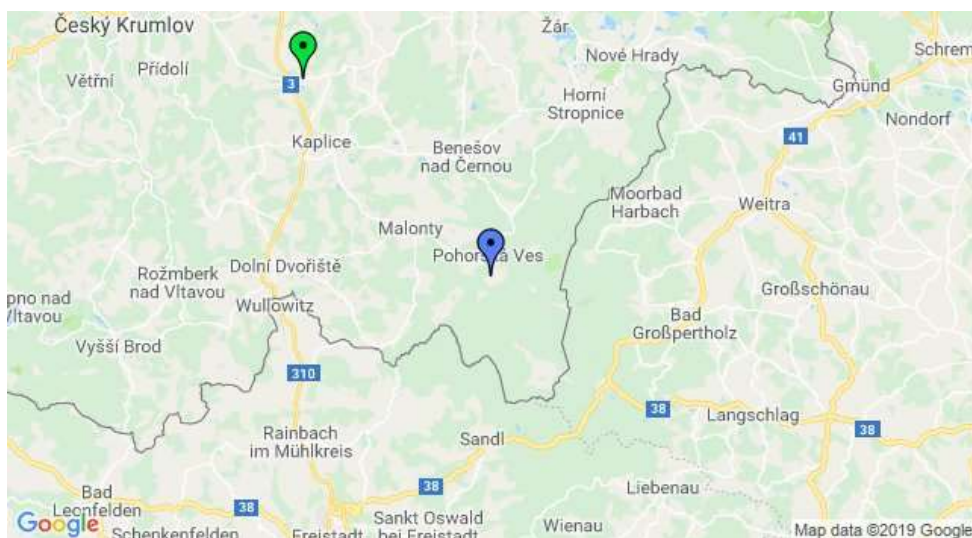
Nabízíme prodej venkovského stavení se zahradou v krásném, klidném prostředí v malé jihočeské vesničce Rozpoutí v okrese Český Krumlov cca 4 km od města Kaplice, 16 km od Dolního Dvořiště, hraničního přechodu do Rakouska. Nemovitost, která je částečně podsklepená, přízemní s obytným podkrovím a vstupní verandou, prošla rozsáhlou rekonstrukcí, např. nová plastová okna, střecha, je ve velmi dobrém stavu, udržovaná. Obytnou část tvoří dvě bytové jednotky a je zde možnost půdní vestavby. V přízemí se nachází větší kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, dvě místnosti, sociální zařízení, spíž a provozní místnost. Samostatným vchodem se vstupuje do podkroví, kde jsou dvě velké místnosti, sociální zařízení a vstup na půdu. Místnosti jsou prostorné a

prosluněné, podkroví je obložené kvalitními palubky. Topení je ústřední, kotel na tuhá paliva. Nebytovou část tvoří garáž, stodola s půdou a prostor pro chov např. drůbeže, vlastní studna a skleník. Domek je obklopen rozsáhlou udržovanou zahradou s příjemným posezením, spoustou květin a s mnoha ovocnými plodícími stromy – třešně, višně, kiwi, švestky, broskve, jablň, ořech. Elektřina a voda jsou připojeny na veřejné sítě, odpad je řešen septikem. Celková plocha pozemku činí 2 677 m², z toho zastavěná plocha 1 051 m². Veškerá občanská vybavenost se nachází v blízké Kaplici, autobusové spojení v místě, vlakové spojení cca 1 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 100 m², Pohorská Ves, okres Český Krumlov

Celková cena: 2.502.000 Kč

Adresa: Pohorská Ves, 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	Pohorská Ves, okres Český Krumlov	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 502 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	30.01.2018	Zastavěná plocha (m2)	220
Číslo řízení	V-1114/2018	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	6895

Slovní popis

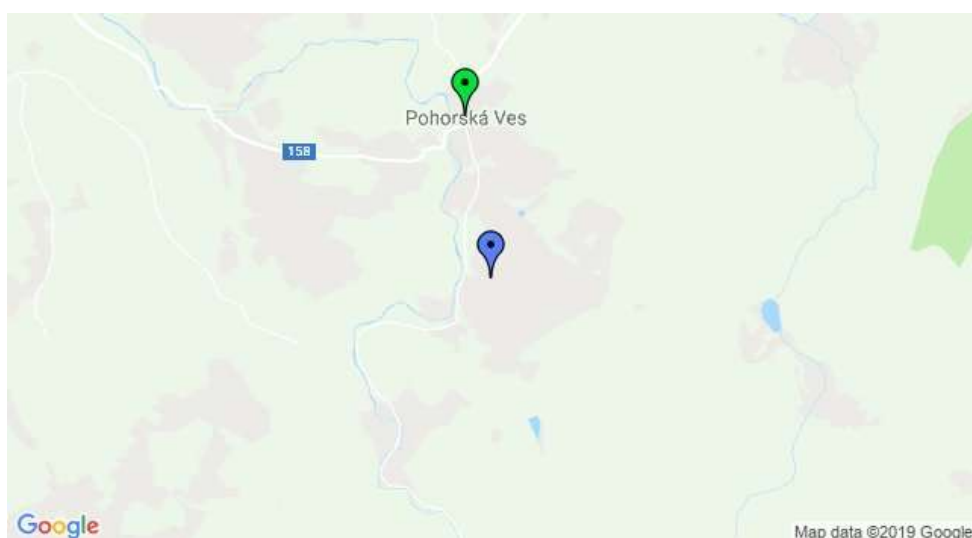
Prodej domu s velkým pozemkem v Pohorské Vsi - Leopoldově v Novohradských Horách. Zastavěná plocha je asi 200 m², celková plocha pozemků téměř 7 000 m². Dům byl postaven ve dvacátých letech minulého století a je z části v původním, nepříliš udržovaném stavu. V přední části domu byla před časem vybudována prostorná obytná světnice s kachlovými kamny a také několik dalších místností pro zřízení kuchyně, koupelny, toalety a spíže. Při té příležitosti byla osazena nová dřevěná špaletová okna. Dům má novou elektrickou přípojku, v místě není vodovod ani kanalizace. Zdrojem vody je studna, voda je zavedena do domu. Dům může být dobře rekonstruován k rekreačnímu nebo i k trvalému bydlení, může zde být zřízen i malý penzion. Dům stojí u silnice Pohorská Ves - Pohoří na Šumavě, v blízkosti je autobusová zastávka (Benešov n. Černou, Trhové Sviny). Částečná občanská vybavenost je v Pohorské vsi (obchod, pošta, restaurace, kostel), nejbližší ordinace praktického lékaře je v Benešově nad Černou.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 309 m², Rapotice, Malonty, okres Český Krumlov

Celková cena: 2.990.000 Kč

Adresa: Rapotice, Malonty, 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)

Adresa	Rapotice, Malonty, okres Český Krumlov	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	309
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	309
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	19813

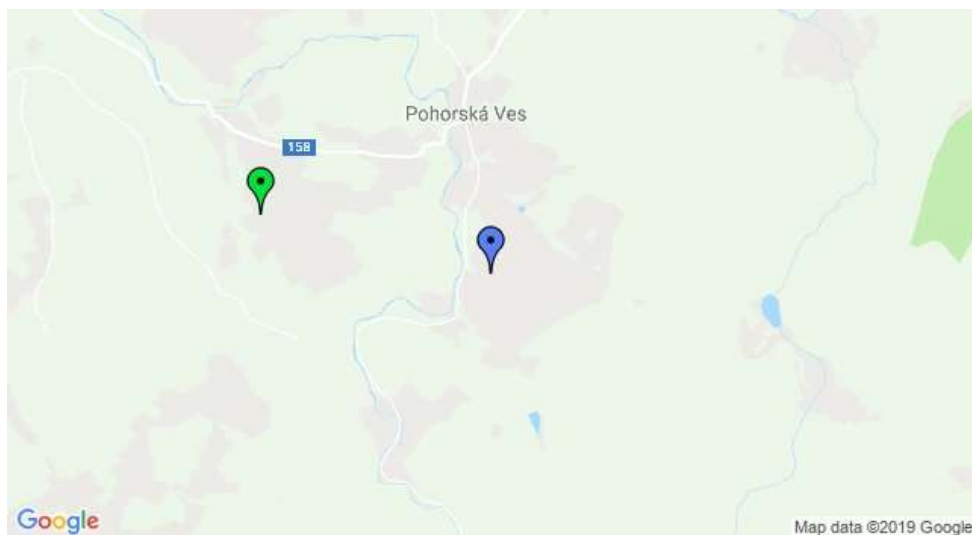
Slovní popis

Prodám dvougenerační dům na samotě, v panenské přírodě Novohradských hor s celoročně čistým ovzduším /Malonty – Rapotice / Dům prošel rekonstrukcí střechy, oken / trojskla /. Nové rozvody elektřiny, vody, odpadu, ústředního topení v mědi, včetně kotle, krbu a kombinovaného bojleru. Nové vchodové dveře, solární měnič. Vše nové. Vnitřní prostory domu jsou připraveny k rekonstrukci interiéru dle Vašich představ s možností rozšíření o půdní vestavbu - I tak je dům k okamžitému bydlení (momentální uzpůsobení je na dvě bytové jednotky 5+1 a 4+1 se samostatnými vchody) – Budovu je možné využít k bydlení, rekreaci nebo k podnikání (penzion, zemědělská činnost,) Pozemkem o velikosti 19 813m2 protéká potok. Na pozemku se dále nachází technická stavba, dřevník a bývalá pilnice – nyní zbořeniště Krása přírody Novohradských hor nabízí širokou škálu sportovního vyžití – cyklostezky, houbaření, koupání, jízda na koni.....a mnoho dalších aktivit. V případě zájmu nebo získání dalších informací neváhejte a zavolejte 777040037

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost