

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 052023/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Ing. Kristýna Fronc Chalupcká, Ph.D. insolvenční správce dlužníka Marek Makula [REDACTED]
Číslo jednací:	KSCB 27 INS 7230 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Tyršova č.p. 82, České Velenice, okres Jindřichův Hradec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.06.2025
Zpracováno ke dni:	16.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 82 a pozemku parc. č. 1724, 1985 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 12.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, povodňová mapa, mapa technické infrastruktury – geoportál Jihočeského kraje.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 82
Adresa předmětu ocenění:	Tyršova č.p. 82, České Velenice, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	České Velenice
Ulice:	Tyršova
Katastrální území:	České Velenice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Makulová. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Makula Marek, [REDACTED]

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 82 a pozemek parc. č. 1724, 1985 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 12.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. 1985 o výměře 299 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 82 – rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je polovalbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920. V roce 2020 byl objekt rekonstruován do současné podoby: vyměněna okna za plastová, nová podlahová krytina, kuchyně, koupelna, WC, rozvody elektřiny, omítky, renovace schodiště a zárubní, nové zařizovací předměty.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

1 NP		
Ostatní prostory	Chodba	6,32 m ²
Kuchyně	Kuchyně	16,18 m ²
Pokoj	Pokoj	24,08 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	15,88 m ²
Koupelna, WC	WC	0,83 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,98 m ²
Příslušenství	Garáž	23,61 m ²
Příslušenství	Místnost	26,20 m ²
2 NP		
Ostatní prostory	Chodba	12,31 m ²
Pokoj	Pokoj	17,11 m ²
Pokoj	Pokoj	25,14 m ²
Pokoj	Pokoj	15,59 m ²
Koupelna, WC	WC	1,05 m ²
1 PP		
Příslušenství	Sklep	80,00 m ²
Podlahová plocha		142,46 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		272,27 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: plovoucí podlaha, lino

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 1724 o výměře 254 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 553 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2

Popis rodinného domu	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce domu	v roce 2020 byl objekt rekonstruován do současné podoby: vyměněna okna za plastová, nová podlahová krytina, kuchyně, koupelna, WC, rozvody elektřiny, omítky, renovace schodiště a zárubní, nové zařizovací předměty
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové, klenbové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1		
	Typ oken	plastová s trojsklem		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1 NP		
		Ostatní prostory	Chodba	6,32 m ²
Kuchyně		Kuchyně	16,18 m ²	
Pokoj		Pokoj	24,08 m ²	

		Koupelna, WC	Koupelna	15,88 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,83 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	7,98 m ²
		Příslušenství	Garáž	23,61 m ²
		Příslušenství	Místnost	26,20 m ²
		2 NP		
		Ostatní prostory	Chodba	12,31 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,11 m ²
		Pokoj	Pokoj	25,14 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,59 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,05 m ²
		1 PP		
		Příslušenství	Sklep	80,00 m ²
		Podlahová plocha		142,46 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		272,27 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	-		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: plovoucí podlaha, lino		
	Popis stavu	velmi dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	553 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního 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 parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.06.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 12
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: České Velenice
Katastrální území: České Velenice
Počet obyvatel: 3 667

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 448,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{875,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

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

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

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

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. rodinný dům č.p. 82

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 PP	80,00	2,10 m
1 NP	163,00	3,00 m
2 NP	130,00	3,00 m
373,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1 PP	80,00*1,20 = 96,00
NP	nadzemní část	130,00*7,20+33,00*4,50 = 1 084,50
Z	zastřešení	130,00*3,30/2+33,00*3,50/2 = 272,25
Obestavěný prostor - celkem:		1 452,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	smíšené, cihlové	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	střecha polovalbová	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	plné, prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů 96,33

Koeficient vybavení K₄: **0,9633**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,47	105	200	52,50	2,3468
2. Zdivo	S	24,30	100,00	1,00	24,30	25,23	105	200	52,50	13,2458

3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,65	105	125	84,00	8,1060
4. Střecha	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,36	105	150	70,00	3,0520
5. Krytina	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,11	20	80	25,00	0,7775
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,73	20	80	25,00	0,1825
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,64	5	20	25,00	1,6600
8. Fasádní omítky	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	20	50	40,00	1,3720
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,49	5	30	16,67	0,4151
11. Schody	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,05	105	205	51,22	2,0744
12. Dveře	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,53	5	50	10,00	0,3530
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,50	5	50	10,00	0,5500
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,39	5	50	10,00	0,2390
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,45	20	50	40,00	0,5800
16. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,00	5	20	25,00	0,5000
17. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00	4,15	5	50	10,00	0,4150
19. Rozvod vody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,91	40	60	66,67	1,9401
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,66	5	20	25,00	0,4150
22. Kanalizace	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,01	40	60	66,67	2,0068
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	5	20	25,00	0,1300
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,19	5	30	16,67	0,8652
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	5	30	16,67	0,0700
26. Ostatní	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,11	5	50	10,00	0,3110

Opotřebení: **41,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9633
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 803,79
Plná cena: 1 452,75 m ³ * 5 803,79 Kč/m ³	=	8 431 455,92 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,6 % /100)	*	0,584
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 923 970,26 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	4 874 730,56 Kč
Rodinný dům č.p. 82 - cena zjištěná	=	4 874 730,56 Kč

2. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	447,44
Plná cena: 15,00 m * 447,44 Kč/m	=	6 711,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	4 476,64 Kč
*	0,990
=	4 431,87 Kč

Přípojka elektro - cena zjištěná

=	4 431,87 Kč
---	-------------

3. přípojka voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 15,00 m * 1 183,54 Kč/m

=	340,-
*	1,0000
*	3,4810
=	1 183,54
=	17 753,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	5 911,78 Kč
*	0,990
=	5 852,66 Kč

Přípojka voda - cena zjištěná

=	5 852,66 Kč
---	-------------

4. kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 180,-

* 1,0000

* 3,4420

= 4 061,56

Plná cena: 15,00 m * 4 061,56 Kč/m

= 60 923,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 30 461,70 Kč

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS

= 30 157,08 Kč

Kanalizační přípojka - cena zjištěná

= 30 157,08 Kč

5. oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$48 * 1,40 = 67,20 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 435,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 379,39

Plná cena: $67,20 \text{ m}^2 * 1 379,39 \text{ Kč/m}^2$

= 92 695,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= 23 173,75 Kč

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS

= 22 942,01 Kč

Oplocení - cena zjištěná	=	22 942,01 Kč
---------------------------------	---	---------------------

6. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:	1,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 300,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 464,30
Plná cena: 1,00 ks * 10 464,30 Kč/ks	=	10 464,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,250
Koeficient pp	=	2 616,08 Kč
Cena stavby CS	*	0,990
	=	2 589,92 Kč

Plotová vrata - cena zjištěná	=	2 589,92 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

7. pozemky LV 12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	875,-	0,990		866,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1724	254	866,25	220 027,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1985	299	866,25	259 008,75
Stavební pozemky - celkem			553		479 036,25

Pozemky LV 12 - cena zjištěná celkem = **479 036,25 Kč**

8. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	20	3 Ks	2 033,-		2 033,-	6 099,-
třešeň - polokmen	20	1 Ks	2 150,-		2 150,-	2 150,-
Součet:					=	8 249,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]						= 8 249,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků 15 840,-	1,00 ks 15 840,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		30 roků 1 660,-	2,00 ks 3 320,-
Součet:				19 160,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 14 370,-

Trvalé porosty = **22 619,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 82	4 874 730,60 Kč
2. přípojka elektro	4 431,90 Kč
3. přípojka voda	5 852,70 Kč
4. kanalizační přípojka	30 157,10 Kč
5. oplocení	22 942,- Kč
6. plotová vrata	2 589,90 Kč
7. pozemky LV 12	479 036,30 Kč
8. trvalé porosty	22 619,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 442 359,50 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 442 360,- Kč**

slovy: Pět milionů čtyři sta čtyřicet dva tisíc tři sta šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Tyršova č.p. 82, České Velenice, okres Jindřichův Hradec

Tyršova č.p. 82, České Velenice, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - venkovní úpravy, vedlejší stavby
Oceňovaný objekt	Tyršova č.p. 82, České Velenice, okres Jindřichův Hradec	142 m ²	velmi dobrý	553 m ²	2 NP, posklepený, 4+1, garáž, dílna, vytápění lokální kamna, koupelna, 2xwc	oplocení
1	Střížovice č.p. 89, okres Jindřichův Hradec	150 m ²	dobrý	801 m ²	2 NP, posklepený, 5+1, garáž, dílna, kotel na TP, 2x koupelna	oplocení
2	Žižkova č.p. 622, Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	173 m ²	dobrý	780 m ²	2 NP, posklepený, 7+2 - samostatné 2 BJ, garáž, dílna, kotel na TP,	oplocení
3	Jílovce č.p. 132, okres České Budějovice	140 m ²	dobrý	861 m ²	2 NP, 5+1, kotel na TP, 2x koupelna	zahradní domek, kolna garáž, dílna, oplocení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 venkovní úpravy, vedlejší stavby	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28 000,00 Kč	1.03	28 840,00 Kč	0.9	1	0.9	1.14	1	1	0.9234	31 232,40 Kč
2	27 456,65 Kč	1.03	28 280,35 Kč	1	0.98	0.9	1.13	1.05	1	1.0464	27 023,93 Kč
3	30 642,86 Kč	1.03	31 562,14 Kč	0.9	1	0.9	1.16	0.98	1.05	0.9668	32 644,35 Kč

Celkem průměr	30 300,23 Kč
Minimum	27 023,93 Kč
Maximum	32 644,35 Kč
Směrodatná odchylka - s	2 923,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	27 376,36 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	33 224,09 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, nemovitosti byly prodány před více jak 12 měsíci, koeficient je větší než 1

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, zejména občanská vybavenost, dopravní obslužnost a velikosti obce. Koeficient K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, koeficientem K3 je zohledněn stavebně technický stav nemovitosti. Velikost pozemku je diferencován koeficientem K4. Dispoziční uspořádání a příslušenství jsou zohledněny koeficientem K5. K6 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

30 300,23 Kč/m²

* 142 m²

= 4 302 632 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 303 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

5 442 360 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 303 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 82 a pozemku parc. č. 1724, 1985 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 12.

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 určena po zaokrouhlení na

4.303.000 Kč

Slovy:čtyřmilionytřistatřitisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2025

XP invest, Digitálně
s.r.o. - podepsal XP
znalecká invest, s.r.o. -
kancelář znalecká kancelář
Datum:
2025.07.02
11:07:18 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2025.07.04
10:02:59 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.07.02
11:07:05 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.07.02
15:27:46 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 052023/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB pro Kristýna Franc Chalupecká, JUDr. Ing.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546089 České Velenice

Kat.území: 622711 České Velenice

List vlastnictví: 12

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Makula Marek, [REDACTED]	[REDACTED]	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1724	254	sahradá		zemědělský půdní fond
1985	299	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Velenice, č.p. 82, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1985				

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

k zajištění veškerých pohledávek do výše Kč 1.092.000,- a příslušenství ostatních pohledávek a jejich případné příslušenství až do celkové výše Kč 1.092.000,- vzniklých do 18.05.2054

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1724, Parcela: 1985

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázazu zcizení, č.
EN/0679473129 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018
11:59:22. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-8829/2018-303

Pořadí k 10.12.2018 11:59

o Zákas zcizení

nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1724, Parcela: 1985

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázazu zcizení, č.
EN/0679473129 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018
11:59:22. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-8829/2018-303

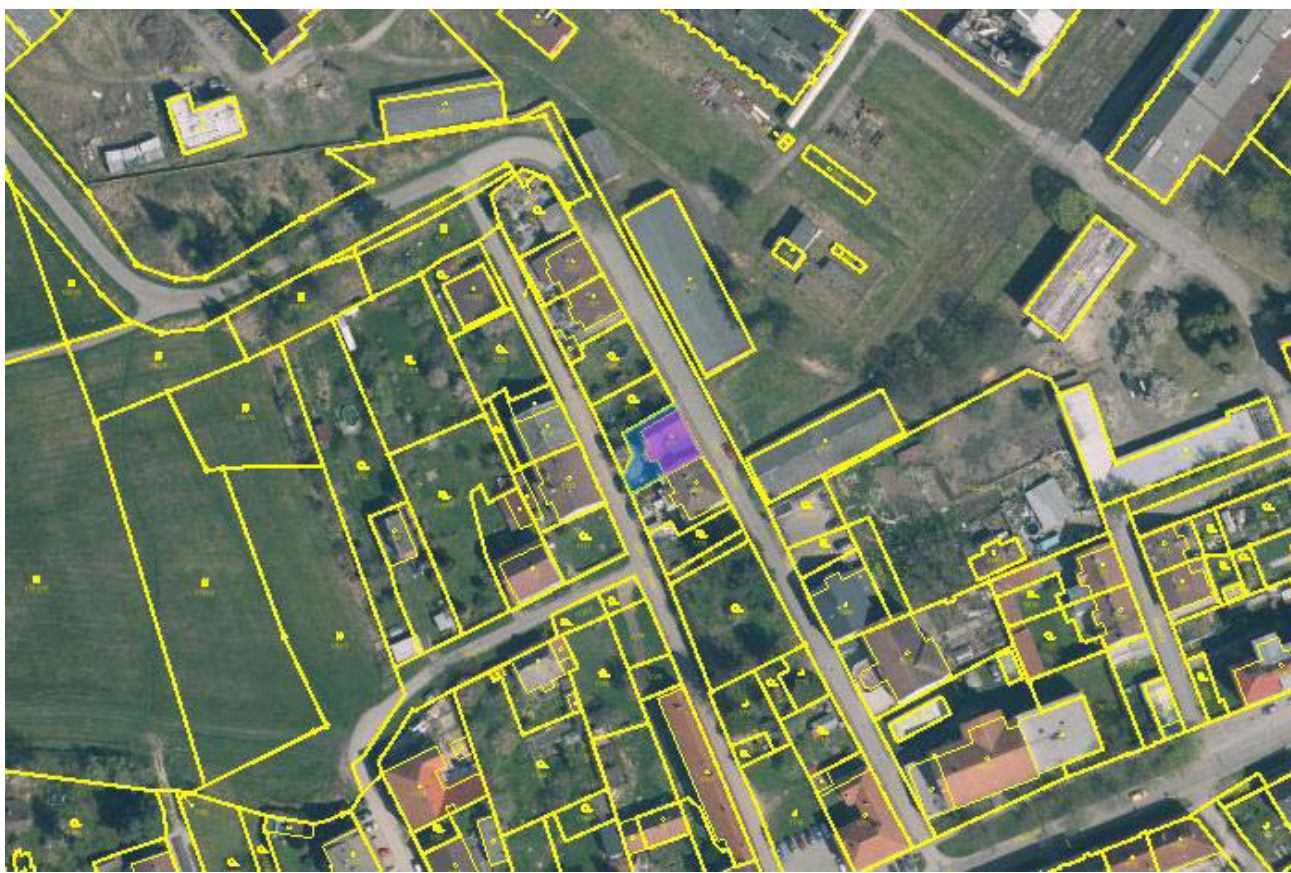
Pořadí k 10.12.2018 11:59

o Zástavní právo smluvní

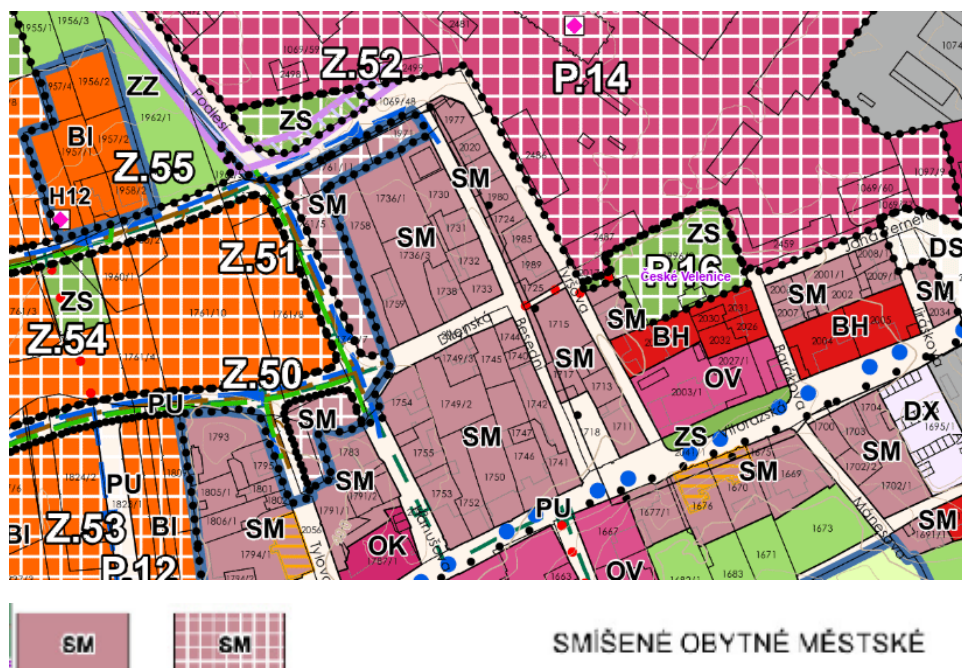
k zajištění pohledávky na vrácení jistiny úvěru ve výši 1.400.000,- Kč a jeho příslušenství, budoucí pohledávky do 28.01.2039 do výše 4.000.000,- Kč

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

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

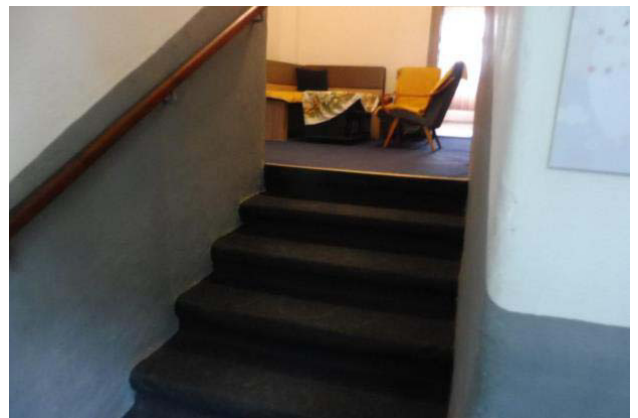
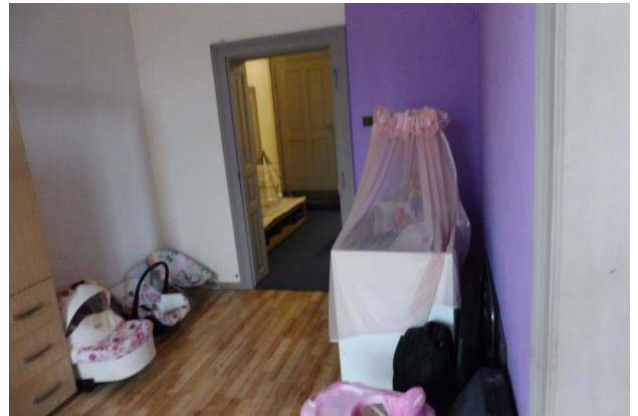


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

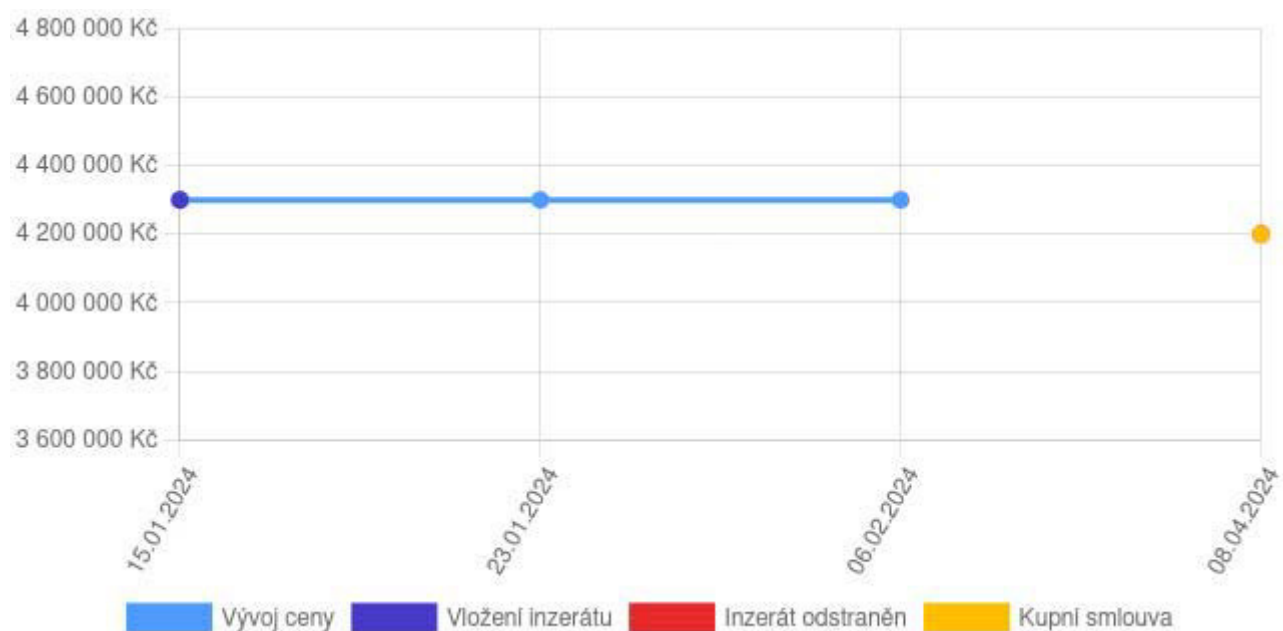
Lokalita	Střížovice č.p. 89, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2024	Číslo řízení	V-2327/2024-303
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Individuální
Stav	Dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	801 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Plocha zahrady	801 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Prodej rodinného domu v obci Střížovice, který je vzdálen 12 km od Jindřichova Hradce. Dům je třípodlažní o velikosti 5+1, obytné místnosti 150 m². V obytné části se nachází zádveří, kuchyně s barem, obývací pokoj se vstupem na balkon, ložnice a koupelna se samostatným WC. V podkroví jsou dva pokoje s balkónem a koupelnou. V suterénu je větší obytná místnost, která je využívána jako posilovna, dvě garáže a dílna s kotelnou. Součástí domu je zahrada o ploše 679 m², celková plocha pozemku vč. zastavěné plochy 801 m². Topení je kotlem na tuhá paliva, odpad je sveden do septiku s přepadem, vodovod veřejný. V obci je obchod, mateřská škola, dětské hřiště, zastávky autobusu v docházkové vzdálenosti, základní škola v obci Kunžak, Strmilov. Pokud hledáte skvělé bydlení pro svou rodinku, kde chcete mít zahradu a klid, tak tato nemovitost je ideální. Budu se těšit na vaši návštěvu, kontaktovat mě můžete i během víkendu.

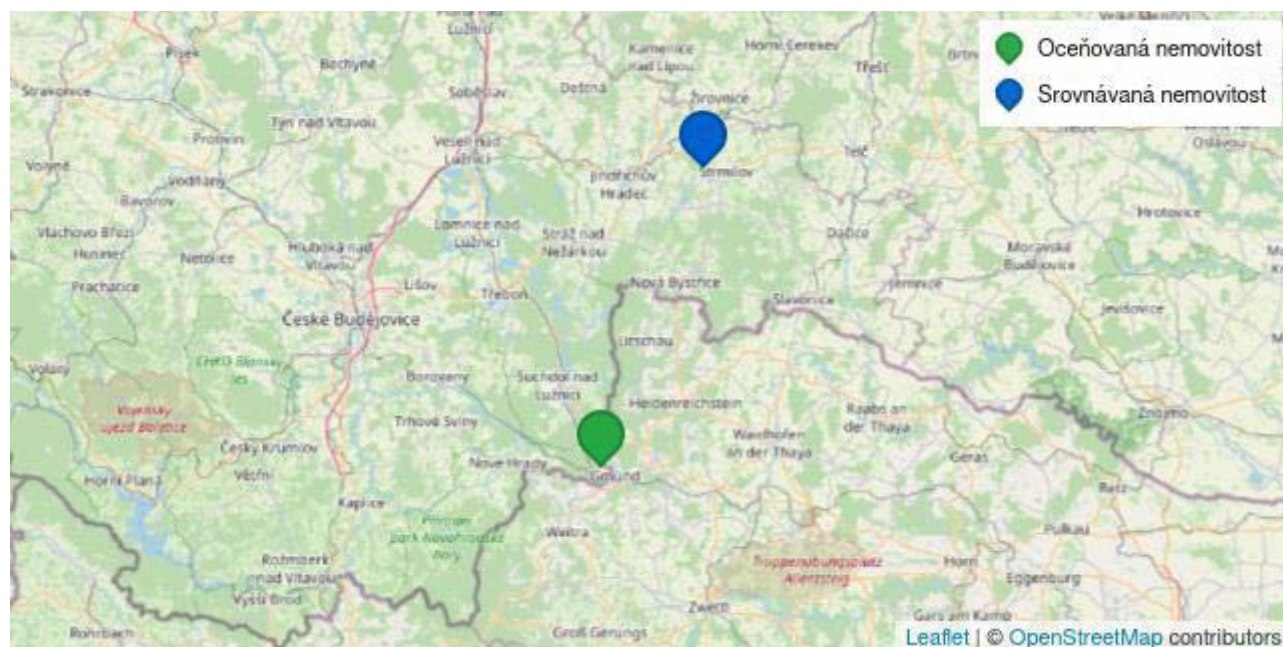
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Žižkova č.p. 622, Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	4 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2024	Číslo řízení	V-2594/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná

Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	780 m ²	Užitná plocha	258 m ²
Podlahová plocha	173 m ²	Plocha zahrady	650 m ²

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům o celkové dispozici 7+2 v Suchdole nad Lužnicí. Jedná se o plně podsklepený udržovaný dům postavený v roce 1978. Ve zvýšeném přízemí domu se nachází samostatný byt o dispozici 4+1. Z předsíně se vchází chodbou do pokoje a poté do ložnice, obývacího pokoje a kuchyně kde je i umístěna praktická spíž na potraviny. Z kuchyně je otevřený vchod do jídelny, zde se nachází dveře do koupelny a je to byt průchozí. Z chodby je dále vstup na samostatnou toaletu a schody do suterénu. Po schodech nahoru se dostáváme do horního samostatného bytu o dispozici 3+1, kde se nachází pokoj, ložnice, obývací pokoj, kuchyně též se spíží a dále pak koupelna a samostatné WC. V suterénu je prostorná garáž, dílna, kotelna a další skladovací místnosti. Vytápění domu je zajištěno buď plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Všechny vytápěcí zdroje jsou plně funkční. Elektrina 230/400V, voda a kanalizace obecní. Dům je udržovaný, v dobrém technickém stavu. Určitě nutná výměna oken, která jsou původní. Zastavěná plocha domu je 129 m², plocha zahrady je 650 m². Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. V případě zájmu o prohlídku mne prosím kontaktuje na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Financování nemovitosti Vám rádi zajistíme.

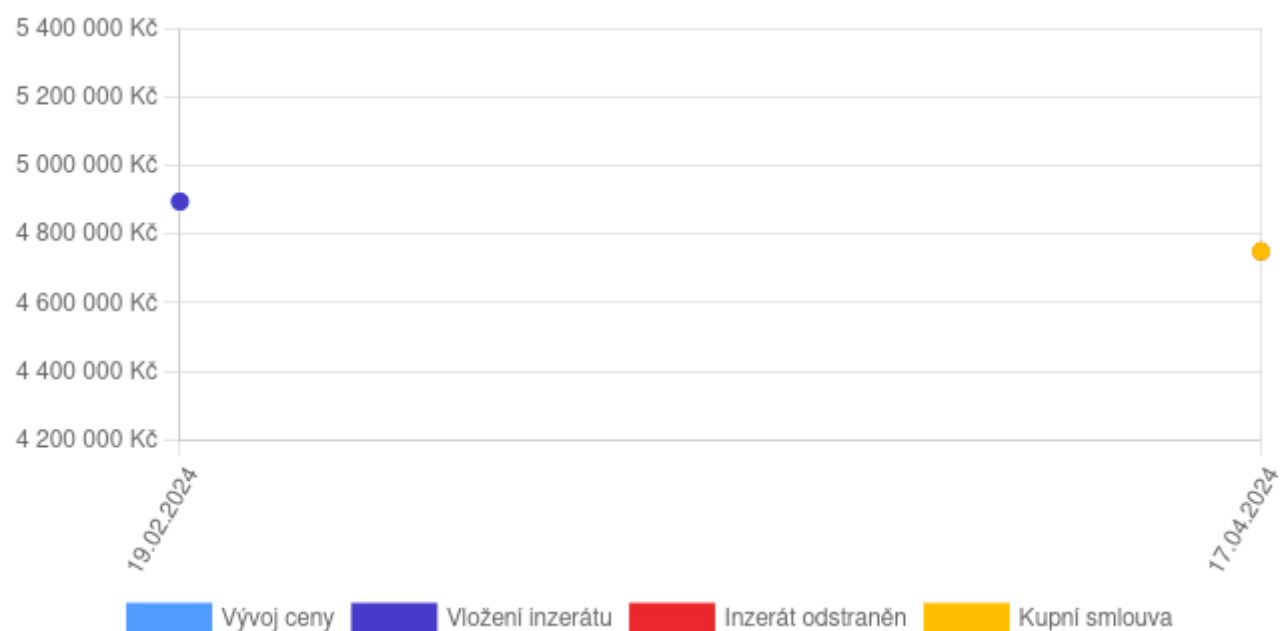
2. Fotodokumentace



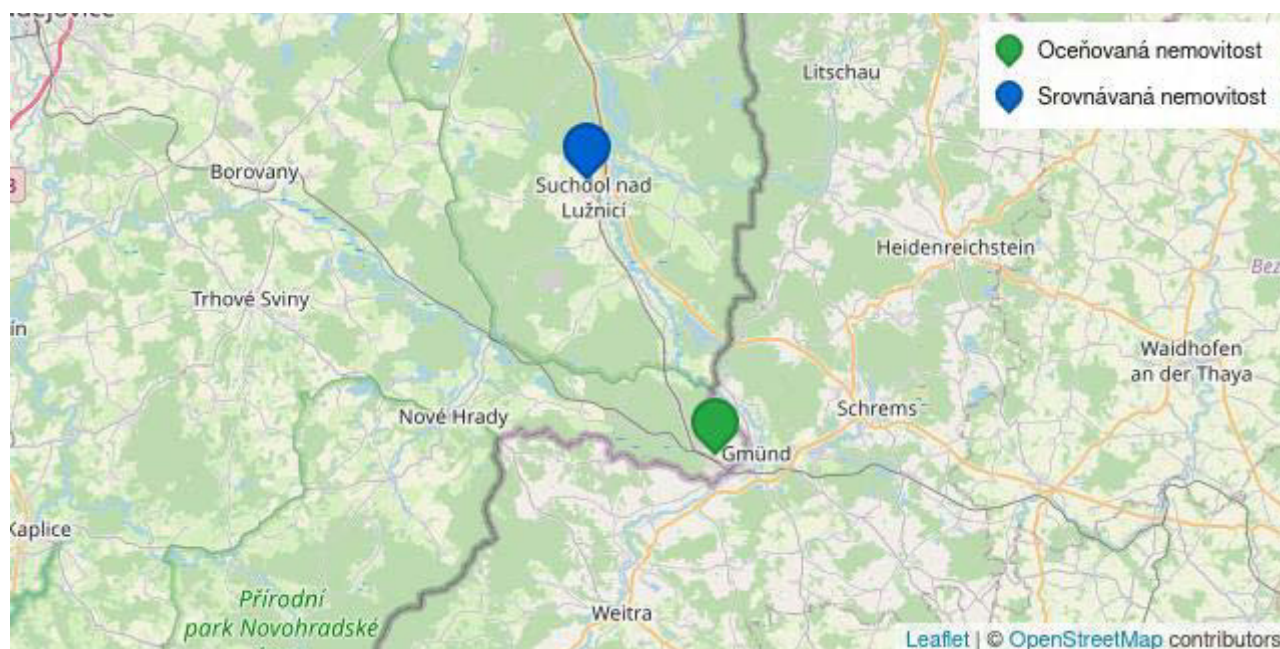
Třeboňská realitní s.r.o.



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

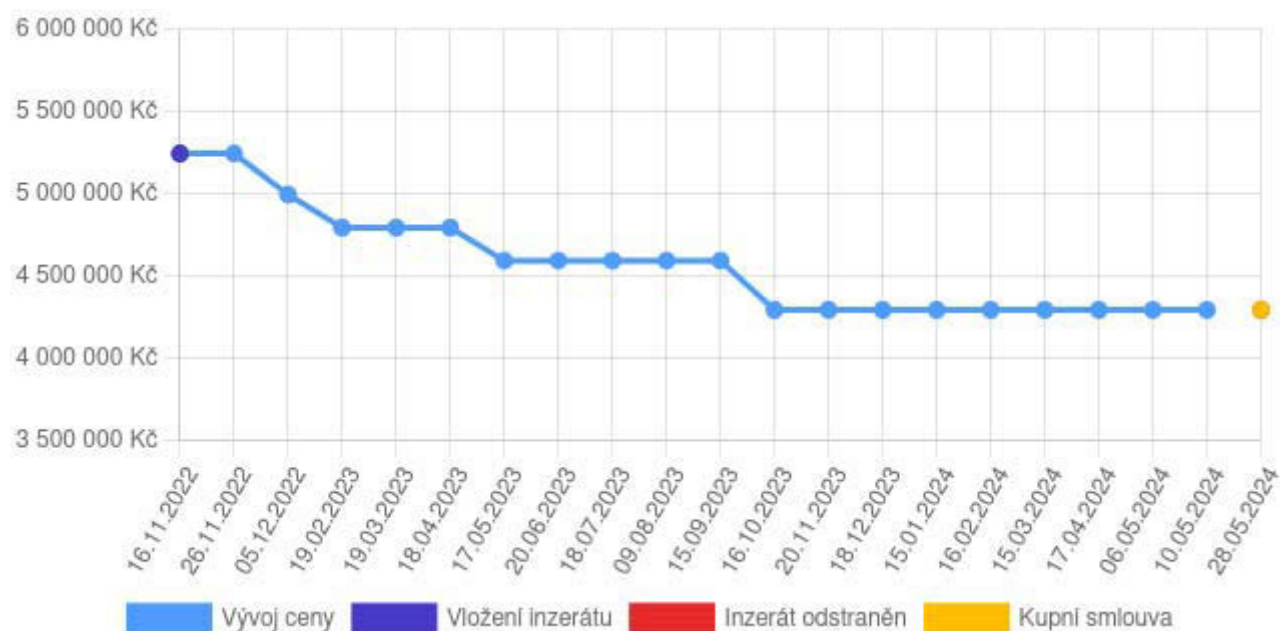
Lokalita	Jílovce č.p. 132, okres České Budějovice	Cena dle KS	4 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2024	Číslo řízení	V-6146/2024-301
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	861 m ²
Užitná plocha	220 m ²	Podlahová plocha	140 m ²
Plocha zahrady	671 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Prostorný rodinný dům u lesa s vedlejší stavbou a zahradou v Jílovicích. Dispozice dvojpodlažního domu je 5+1 s užitnou plochou 140 m². Lze snadno rozdělit na dva samostatné byty 2+1, jeden v přízemí s technickou místností a druhý v patře s terasou. Odsazení domu od ulice a předzahrádka zajišťují dostatečné soukromí. Dům má přípojku elektřiny a také třífázový rozvod motorového proudu. Voda se čerpá z vlastní studny, do domu je přivedený také nový obecní vodovod. Odpad sveden do dvoukomorového septiku. Ústřední vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, teplou vodu ohřívá nový bojler a karma. Vedlejší přízemní stavba za domem odděluje dvorek od zahrady. Obsahuje dvojgaráž, dílnu, sklad a sklep a má užitnou plochu 80 m². Na zahradě jsou ovocné stromky, skleník, zahradní domek a bazének. Celková výměra pozemku je 861 m², z toho zastavěné plochy činí 190 m². Hlavní příjezd zepředu vede z veřejné komunikace, velmi praktický je zadní vjezd na zahradu z obecní cesty. Přímo v Jílovicích je škola, školka, pošta, obchod, restaurace. Veškerá vybavenost je odsud 6 km ve městě Borovany. Kromě obvyklého spojení autobusem je zde také výborné spojení vlakem. Příjemnou lokalitu Na Zastávce obklopují lesy. Její výhodou je klidné prostředí včetně přírodní rezervace podél blízké řeky Stropnice.

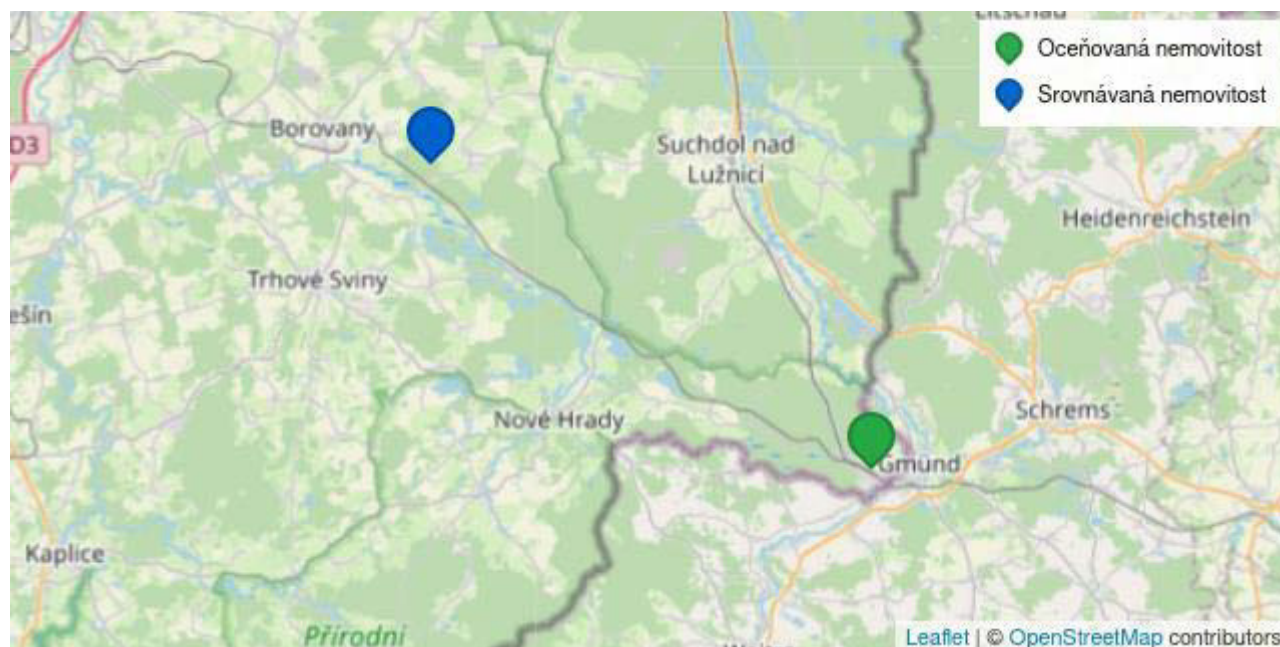
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Text těla emailové zprávy z podání 44848/2025

Od: spravce@chalupecka.cz

Komu: podatelna@ksoud.cbu.justice.cz

Kopie:

Předmět: KSCB 27 INS 7230 / 2025

JUDr. Ing. Kristýna Fronc Chalupecká, Ph.D.
insolvenční správce, advokát, ev. č. ČAK 14960
Fronc Ins v.o.s.
Zemské právo 1574/3, 102 00 Praha
tel. +420776577042
spravce@chalupecka.cz

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Českých Budějovicích

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 44848 / 2025 Ev. číslo: 8a88b392-8040-4aad-9f70-815c6e8ddd12
Druh podání: Elektronická pošta ID zprávy:
Věc: KSCB 27 INS 7230 / 2025

Odesílatel:

ID schránky: Typ datové schránky:
Osoba: JUDr. Ing. Kristýna Fronc Adresa: spravce@chalupecka.cz
Chalupecká

Doručeno do emailové schránky dne: 04.07.2025 11:00:48
Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky: Podpis je platný
Podepsal: JUDr. Ing. Kristýna Fronc Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
Chalupecká
Sériové číslo certifikátu: 016b11cd Platnost: 07.04.2025 - 26.04.2028
Antivirový test: Proběhl v mailovém systému Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Nepřipojeno
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 04.07.2025 09:52:12
Datum a čas autom. ověření: 04.07.2025 11:13:00

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1			odhad-rodinny-dum-tyrsova-c-p-82-ceske-velenic e-okres-jindrichuv-hradec-1- ts.pdf									
Podpis je platný		CRL z 04.07.2025 11:13:01	František Kořínek / bd9fed / 04.02.2025 - 04.02.2026	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022	A	A	N	*	-	A	-	-
Podpis je platný		CRL z 04.07.2025 11:13:00	Martin Málek / bd5386 / 17.12.2024 - 17.12.2025	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022	A	A	N	*	-	A	-	-
Podpis je platný		CRL z 04.07.2025 11:13:01	XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář / bd5385 / 17.12.2024 - 17.12.2025	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022	A	A	N	*	-	A	-	-
Platnost podpisu nelze ověřit autom. - nutné ruční ověření					A	!	!	-	-	-	-	-
Podpis je platný		CRL z 04.07.2025 09:52:12	Ing. Kateřina Prášková / 015bf528 / 14.12.2022 - 02.01.2026	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	*	-	A	-	-

Čas ověření příloh: 04.07.2025 11:13:00 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.