

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038102/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mixová v.o.s. insolvenční správce dlužníka Greschner Richard, Šumavská 887, Kaplice Sopotská 645/70, 181 00 Praha 8
<b>Číslo jednací:</b>	-
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Loučovice č.p. 278, okres Český Krumlov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	bez prohlídky, dle podkladů realitní kanceláře
<b>Zpracováno ke dni:</b>	22.05.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.05.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí- spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ bytové jednotky č. 278/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5799/203920 na společných částech budovy č.p. 278 a pozemku parc. č. St. 436, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1027, pro katastrální území Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění 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**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, územní plán, informace od paní M. Bauerové – realitní makléřka Next reality, Prohlášení vlastníka Loučovice 278 ze dne 05.02.2002 (V-291/2002-302)

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 278/6 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Loučovice č.p. 278, okres Český Krumlov  
Kraj: Jihočeský kraj  
Okres: Český Krumlov  
Obec: Loučovice  
Ulice:  
Katastrální území: Loučovice

### 2. Prohlídka a zaměření

Dle dohody se zadavatelem nebylo místní šetření provedeno. V době ocenění je byt nabízen prostřednictvím realitní kanceláře Next reality. Informace o velikosti bytové jednotky byly získány z katastru nemovitostí, fotografie byly doloženy realitní makléřkou Mgr. Miroslavou Bauerovou.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

<b>Greschner Richard, Šumavská 887, 38241 Kaplice</b>	<b>podíl 1/4</b>
Janáčková Edita, č. p. 237, 38276 Loučovice	podíl 1/4
Karlíková Petra, č. p. 278, 38276 Loučovice	podíl 1/4
Pňáčková Marie, č. p. 240, 38276 Loučovice	podíl 1/4.

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 278/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5799/203920 na společných částech budovy č.p. 278 a pozemku parc. č. St. 436, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1027, pro katastrální území Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

#### Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven v roce 1970 – 1980 (dle katastru nemovitostí). Bytový dům byl revitalizován cca před 10 lety (zateplení, vyměněna okna, vstupní prostor, balkony).

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad  
vybavení: bez vad  
podlahy: bez vad  
okna: bez vad  
střecha: bez vad  
zdívo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

3 NP		
Kuchyně	Kuchyně	9,46 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,67 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,03 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	8,91 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	5,08 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,72 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	2,12 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	3,80 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Balkón	2,28 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		57,99 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		64,07 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti orientované na jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr  
koupelna, wc: lino  
chodba: lino  
kuchyně: lino  
místnosti: lino

#### Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

#### Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

rozvody: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

#### Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

#### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

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 lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

#### **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1970 – 1980
	Rozsah rekonstrukce domu	revitalizace BD- zateplení, balkony, výměna oken.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné
	Osvětlovací technika	lustr

Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	3 NP	
	Kuchyně	Kuchyně 9,46 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj 16,67 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj 12,03 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj 8,91 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Předsíň 5,08 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna s WC 3,72 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Šatna 2,12 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklepní kóje 3,80 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Balkón 2,28 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha	57,99 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství	64,07 m <sup>2</sup>
Elektrína	230V	
Vodovod	vodovod	
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
Plynovod	-	
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění	
Topná tělesa	závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální	
Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr koupelna, wc: lino chodba: lino kuchyně: lino místnosti: lino	
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí	
Rekonstrukce	původní stav, běžná údržba	
Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek	

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce

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

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.05.2024 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů



ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Obec: Loučovice  
Katastrální území: Loučovice  
Počet obyvatel: 1 506

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 939,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{919,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,727$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,009$$

## 1. bytová jednotka 278/6

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	40 325,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	57,99 * 1,00 =	57,99 m <sup>2</sup>
balkon:	2,28 * 0,17 =	0,39 m <sup>2</sup>
sklepní koje:	3,80 * 0,10 =	0,38 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>58,76 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = 0,734$$

Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,706$   
 Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 40\,325,- \text{ Kč/m}^2 * 0,734 = 29\,598,55 \text{ Kč/m}^2$   
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,76 \text{ m}^2 * 29\,598,55 \text{ Kč/m}^2 * 0,706 * 1,030 = 1\,264\,719,31 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 264 719,31 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. St.426

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,706$   
 Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: 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  $I = I_T * I_O * I_P = 0,706 * 1,000 * 1,030 = 0,727$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	919,-	0,727		668,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vodní plocha	St. 426	323	668,11	215 799,53
Stavební pozemek - celkem			323		<b>215 799,53</b>

**St.426 - zjištěná cena celkem = 215 799,53 Kč**

<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>	
1.2. St.426	= 215 799,53 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	= <b>215 799,53 Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>	= <b>1 264 719,31 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b>	
Zjištěná cena pozemku: 215 799,53 Kč	
Spoluvlastnický podíl: 5 799 / 203 920	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
215 799,53 Kč * 5 799 / 203 920 = 6 136,83 Kč	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 6 136,83 Kč
<b>Bytová jednotka 278/6 - zjištěná cena</b>	= <b>1 270 856,14 Kč</b>

### Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 278/6	1 270 856,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 264 719,31 Kč
1.2. St.426	6 136,82 Kč
	<hr/>
	= 1 270 856,10 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 1 270 856,10 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 270 860,- Kč**

slovy: jeden milion dvě stě sedmdesát tisíc osm set šedesát Kč

**Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:**

spoluvl. podíl: 1 / 4 317 715,- Kč

### Ocenění porovnávací metodou

#### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

## Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 278/6, Loučovice č.p. 278, okres Český Krumlov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Loučovice č.p. 278, okres Český Krumlov	58 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	3+1, balkon, sklep, 3 NP, revitalizovaný BD	původní BJ
1	Loučovice č.p. 238, okres Český Krumlov	58 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	3+1, sklep, 8 NP, revitalizovaný BD	zděné BJ
2	Loučovice č.p. 240, okres Český Krumlov	64 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	3+1, sklep, revitalizovaný BD	zděné BJ
3	Loučovice č.p. 237, okres Český Krumlov	58 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	2+1, balkon, sklep, 9 NP, revitalizovaný BD	zděné BJ

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 896,55 Kč	1	31 896,55 Kč	1	1	1	1.1	0.95	1.1	1.1495	27 748,19 Kč
2	38 750,00 Kč	1	38 750,00 Kč	1	0.98	1	1.1	0.95	1.1	1.1265	34 398,27 Kč
3	34 310,34 Kč	1	34 310,34 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	1.21	28 355,65 Kč
Celkem průměr				30 167,38 Kč							
Minimum				27 748,19 Kč							
Maximum				34 398,27 Kč							
Směrodatná odchylka - s				3 676,63 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				26 490,75 Kč							
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				33 844,01 Kč							
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											



Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v 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.

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %.  
Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 20 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,750\,000\text{ Kč} * 1/4) - 20\% = 350\,000\text{ Kč}$$

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí- spoluvlastnického podílu o velikosti id.1/4 bytové jednotky č. 278/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5799/203920 na společných částech budovy č.p. 278 a pozemku parc. č. St. 436, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1027, pro katastrální území Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**350.000,- Kč**

Slovy:třistapadesát tisíc Kč



## V y p r a c o v a l :

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

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.05.2024



.....  
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

## O s t a t n í ú d a j e :

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 038102/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa, ortofotomapa

Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB pro Mixová v.o.s.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545601 Loučovice

Kat.území: 687138 Loučovice

List vlastnictví: 801

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bukovská Soňa Ing., Zimova 1018/8, Kamýk, 14200 Praha 4	895628/5701	5799/407840
Bukovský Tomáš, Mečislavova 1356/18, Nusle, 14000 Praha 4	900112/0293	5799/407840
Burešová Věra, Křiby 4721, 76005 Zlín	536009/073	3473/101960
SJM Ginzl Josef a Ginzlová Růžena, č.p. 278, 38276 Loučovice	680711/1916 715112/1351	3473/101960
SJM Gondek František a Gondeková Karolina Jadwiga, č.p. 278, 38276 Loučovice	500822/037 506104/362	3473/101960
Greschner Richard, Šumavská 887, 38241 Kaplice	670829/2008	5799/815680
Hlaváčková Hana, č.p. 278, 38276 Loučovice	575212/0143	5799/203920
Holcová Zdena, č.p. 278, 38276 Loučovice	765802/1349	3473/101960
SJM Hošek Štefan a Hošková Teresa, č.p. 278, 38276 Loučovice	500612/043 545925/4086	3473/101960
Janáčková Edita, č.p. 237, 38276 Loučovice	775604/1359	5799/815680
JNCG Real Estate a.s., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100 Praha 10	09961798	5799/203920
SJM Jungschaffer Jaroslav a Jungschafferová Alena, č.p. 278, 38276 Loučovice	541103/1538 585801/0004	3473/101960
Kaciu Božena, č.p. 278, 38276 Loučovice	845507/1350	5799/203920
Karliková Petra, č.p. 278, 38276 Loučovice	865713/1395	5799/815680
Kartáková Růžena, č.p. 278, 38276 Loučovice	706228/1369	3473/101960
Krahulcová Marie, č.p. 278, 38276 Loučovice	425923/958	5799/203920
SJM Kříž František a Křížová Monika, č.p. 278, 38276 Loučovice	650610/1063 715102/1350	3473/101960
SJM Líček Marcel a Licková Zdenka, č.p. 278, 38276 Loučovice	690930/3126 715927/1361	3473/101960
Lišková Lenka, č.p. 278, 38276 Loučovice	745401/1345	3473/101960
Mareš Jaroslav, č.p. 278, 38276 Loučovice	790703/1352	5799/203920
SJM Miczán Jan a Miczánová Marie, č.p. 278, 38276 Loučovice	581214/1357 595131/0354	5799/203920
Míčková Eva, č.p. 56, 38278 Lipno nad Vltavou	755104/1245	5799/203920
Morongová Lucie, č.p. 278, 38276 Loučovice	765211/1346	3473/101960
Musilová Dagmar, č.p. 278, 38276 Loučovice	635111/1712	5799/203920
Novotný Ivan, Dlouhá 1032/20, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	430825/009	5799/203920
Pňáčková Marie, č.p. 240, 38276 Loučovice	705430/2596	5799/815680
Pokorná Naděžda, č.p. 278, 38276 Loučovice	516117/048	5799/203920
Prachař Milan, č.p. 278, 38276 Loučovice	761225/1240	5799/203920
Rihová Monika, J. Opletala 901/21, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	765518/1358	3473/101960
Sáček Lubomír Ing., Tomečkova 887/3, Lesná, 63800 Brno	760626/4072	3473/101960
Skipala Jakub, č.p. 278, 38276 Loučovice	010413/1401	5799/407840
Skipalová Martina, č.p. 229, 38276 Loučovice	985721/1408	5799/407840
Slípková Vlasta, č.p. 278, 38276 Loučovice	535124/327	5799/203920
Tatýrek Kamil, č.p. 291, 38276 Loučovice	680727/1647	3473/101960
SJM Turek Roman a Turková Daniela, č.p. 278, 38276 Loučovice	590322/1819 645408/6859	3473/101960

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kat.území: 687138 Loučovice List vlastnictví: 801

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

SJM	Vrabček Miroslav a Vrabčková Jana, č.p. 278, 38276 Loučovice	480412/098 535903/195	5799/203920
SJM	Žižka Daniel a Žižková Petra, č.p. 278, 38276 Loučovice	730724/1359 745624/2211	3473/101960

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
<b>St. 436</b>	<b>323</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>			
Na pozemku stojí stavba: Loučovice, č.p. 278, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Loučovice, č.p. 278	byt.dům	St. 436			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
278/1	byt	976	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 541103/1538 585801/0004; Jungschafter Jaroslav a Jungschafterová Alena					
278/2	byt	1030	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 635111/1712; Musilová Dagmar					
278/3	byt	884	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 680727/1647; Tatýrek Kamil					
278/4	byt	802	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 575212/0143; Hlaváčková Hana					
278/5	byt	1028	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 500612/043 545925/4086; Hošek Štefan a Hošková Teresa					
278/6	byt	1027	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 670829/2008; Greschner Richard					
775604/1359; Janáčková Edita					
865713/1395; Karlíková Petra					
705430/2596; Pňáčková Marie					
278/7	byt	1008	byt.z.	6946/203920	1/4
Spoluvlastníci 765211/1346; Morongová Lucie					
278/8	byt	987	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 761225/1240; Prachař Milan					
278/9	byt	1018	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 706228/1369; Kartáková Růžena					
278/10	byt	877	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 581214/1357 595131/0354; Miczán Jan a Miczánová Marie					
278/11	byt	1014	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 765802/1349; Holcová Zdena					
278/12	byt	1031	byt.z.	5799/203920	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kat.území: 687138 Loučovice List vlastnictví: 801  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Typ jednotky	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
<i>Typ stavby</i>							
<i>Část obce, č. budovy</i>							
<i>Způsob využití</i>							
<i>Na parcele</i>							
<i>Typ jednotky</i>							
<i>Způsob ochrany</i>							
<i>Podíl na společných částech domu a pozemku</i>							
<i>Podíl na jednotce</i>							
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce		
Spoluvlastníci 755104/1245; Míčková Eva							
278/13	byt	973	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 760626/4072; Sáček Lubomír Ing.							
278/14	byt	892	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 790703/1352; Mareš Jaroslav							
278/15	byt	880	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 590322/1819 645408/6859; Turek Roman a Turková Daniela							
278/16	byt	969	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 516117/048; Pokorná Naděžda							
278/17	byt	1017	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 730724/1359 745624/2211; Žižka Daniel a Žižková Petra							
278/18	byt	992	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 480412/098 535903/195; Vrabček Miroslav a Vrabčková Jana							
278/19	byt	1020	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 650610/1063 715102/1350; Kříž František a Křížová Monika							
278/20	byt	846	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 535124/327; Slipková Vlasta							
278/21	byt	952	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 745401/1345; Lišková Lenka							
278/22	byt	984	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 425923/958; Krahulcová Marie							
278/23	byt	1029	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 765518/1358; Řihová Monika							
278/24	byt	940	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 09961798; JNCG Real Estate a.s.							
278/25	byt	985	byt.z.	6946/203920			
Spoluvlastníci 536009/073; Burešová Věra							
278/26	byt	928	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 895628/5701; Bukovská Soňa Ing.							
900112/0293; Bukovský Tomáš							
278/27	byt	923	byt.z.	6946/203920			1/2
Spoluvlastníci 680711/1916 715112/1351; Ginzel Josef a Ginzelová Růžena							
278/28	byt	1010	byt.z.	5799/203920			
Spoluvlastníci 010413/1401; Skipala Jakub							
985721/1408; Skipalová Martina							
278/29	byt	1016	byt.z.	6946/203920			1/2
Spoluvlastníci 690930/3126 715927/1361; Licek Marcel a Licková Zdenka							

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.  
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kat.území: 687138 Loučovice List vlastnictví: 801  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
278/30	byt	1025	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 845507/1350; Kaciu Božena					
278/31	byt	950	byt.z.	6946/203920	
Spoluvlastníci 500822/037 506104/362; Gondek František a Gondeková Karolína Jadwiga					
278/32	byt	966	byt.z.	5799/203920	
Spoluvlastníci 430825/009; Novotný Ivan					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Loučovice, č.p. 278

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.). Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2002.

V-291/2002-302

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 436

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Loučovice, č.p. 278

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB pro Mixová v.o.s.

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kat.území: 687138 Loučovice List vlastnictví: 1027

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Greschner Richard, Šumavská 887, 38241 Kaplice	670829/2008	1/4
Janáčková Edita, č.p. 237, 38276 Loučovice	775604/1359	1/4
Karlíková Petra, č.p. 278, 38276 Loučovice	865713/1395	1/4
Pňáčková Marie, č.p. 240, 38276 Loučovice	705430/2596	1/4

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 278/6	byt		byt.z.	5799/203920

Vymezeno v:

Budova Loučovice, č.p. 278, byt.dům, LV 801  
na parcele St. 436, LV 801

Parcela St. 436 zastavěná plocha a nádvoří 323m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 39.158,- Kč. Na spoluvlastnický podíl 1/4.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní  
správa sociálního zabezpečení pro Jihočeský kraj,  
Plzeňský kraj a Karlovarský kraj, Lobežská 12, 30381  
Plzeň

Povinnost k

Janáčková Edita, č.p. 237, 38276 Loučovice, RČ/IČO:  
775604/1359  
Jednotka: 278/6

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva  
podle zákona č. 582/1991 Sb. ÚSSZ pro Jihočeský kraj, Plzeňský kraj a  
Karlovarský kraj 44012-210/8070/11.03.2024-00205/Sti-1 ze dne 11.03.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 14:59:53. Zápis proveden dne  
03.04.2024.

V-1017/2024-302

Pořadí k 11.03.2024 14:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545601 Loučovice  
Kat.území: 687138 Loučovice List vlastnictví: 1027  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Janáčková Edita, č.p. 237, 38276 Loučovice, RČ/IČO:  
775604/1359

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-745/2023 -9 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 29.11.2023 22:00:10. Zápis proveden dne 04.12.2023; uloženo na prac.  
Olomouc

Z-9313/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/4.

Povinnost k

Janáčková Edita, č.p. 237, 38276 Loučovice, RČ/IČO:  
775604/1359  
Jednotka: 278/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 185 EX-  
745/2023 -31 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023  
22:00:49. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-6076/2023-302

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - ex. přík. k  
prod. nem. 185 EX 745/23-31 nabytí právní moci dne 6.12.2023. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 07.12.2023 22:00:41. Zápis proveden dne 12.12.2023; uloženo  
na prac. Český Krumlov

Z-6121/2023-302

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

Povinnost k

Greschner Richard, Šumavská 887, 38241 Kaplice, RČ/IČO:  
670829/2008

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-1318/2024-302

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Českém Krumlově 16D-311/2023 -56 ze dne  
19.09.2023. Právní moc ke dni 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023  
09:50:13. Zápis proveden dne 29.09.2023.

V-4134/2023-302

Pro: Pňáčková Marie, č.p. 240, 38276 Loučovice  
Karliková Petra, č.p. 278, 38276 Loučovice

RČ/IČO: 705430/2596  
865713/1395

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Českém Krumlově 16 D-132/2023 -58 ze dne  
19.10.2023. Právní moc ke dni 19.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023  
13:01:54. Zápis proveden dne 07.11.2023.

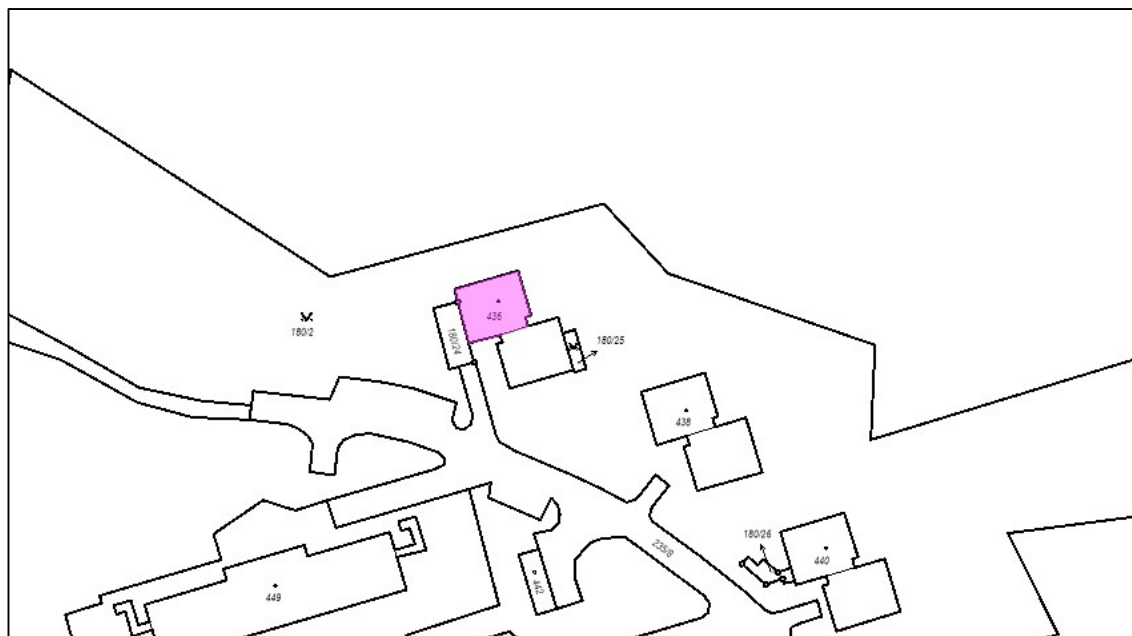
V-4688/2023-302

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

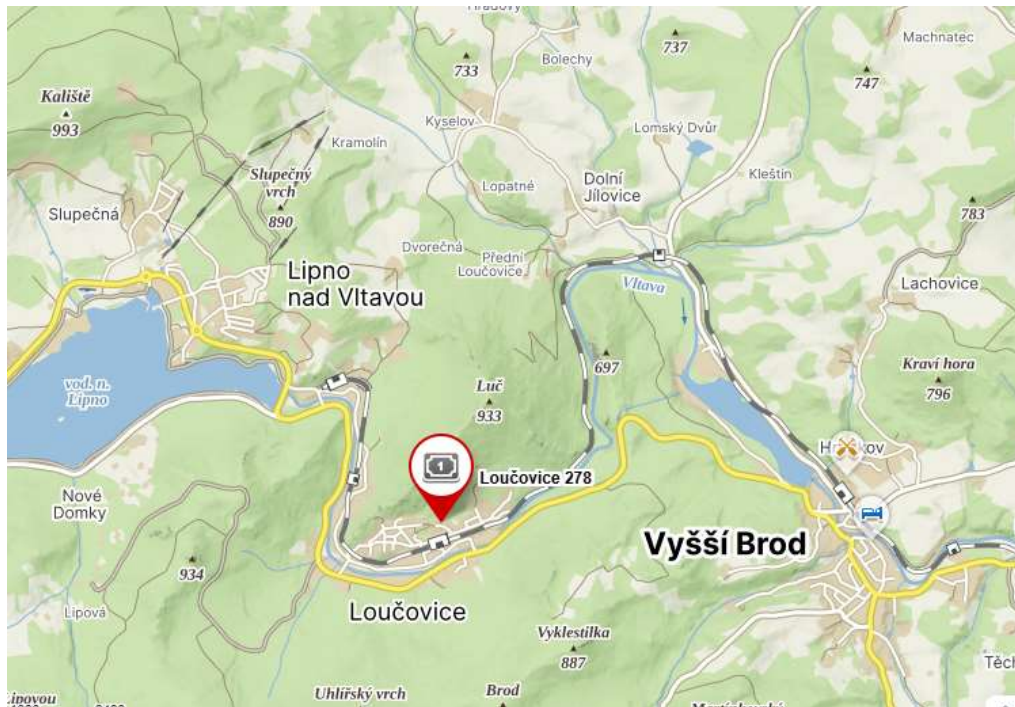
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 2

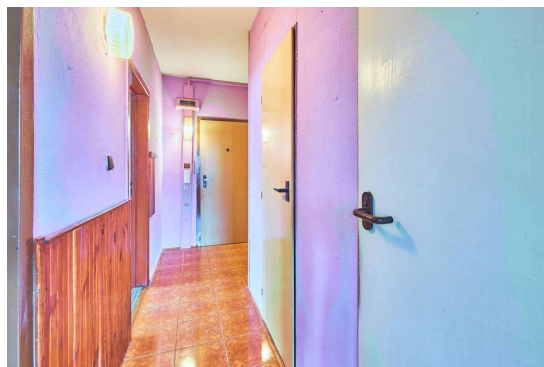
## Katastrální mapa, ortofotomapa

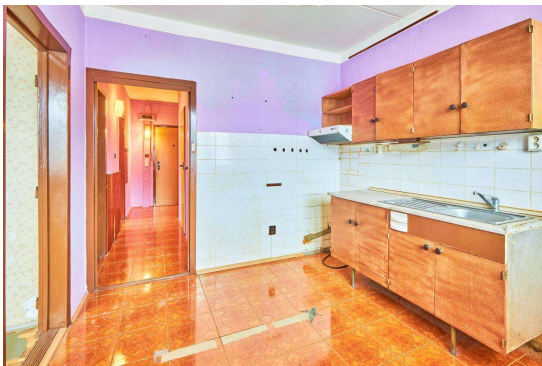
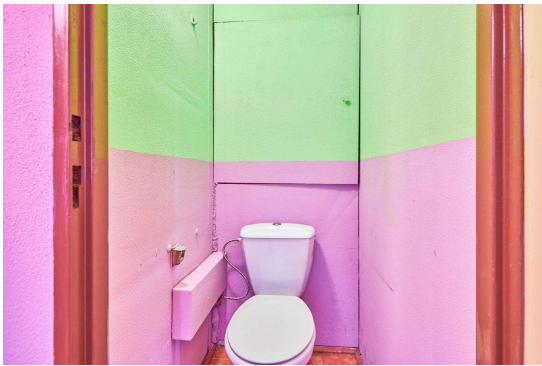
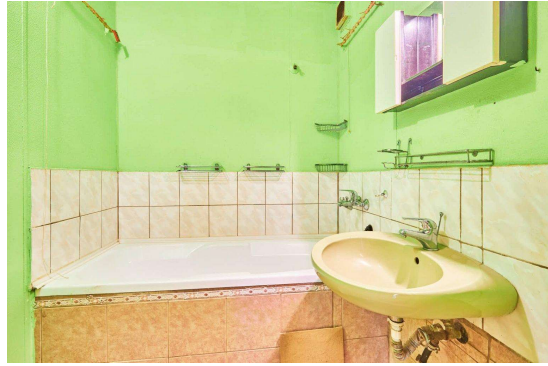
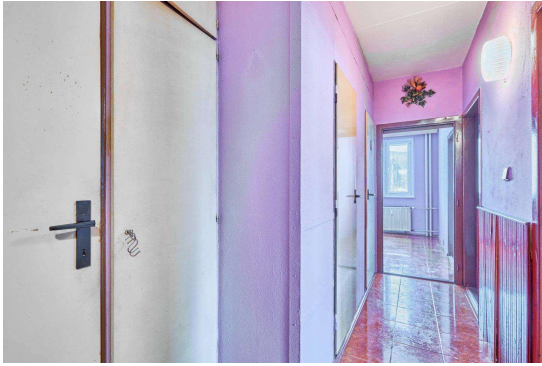






## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

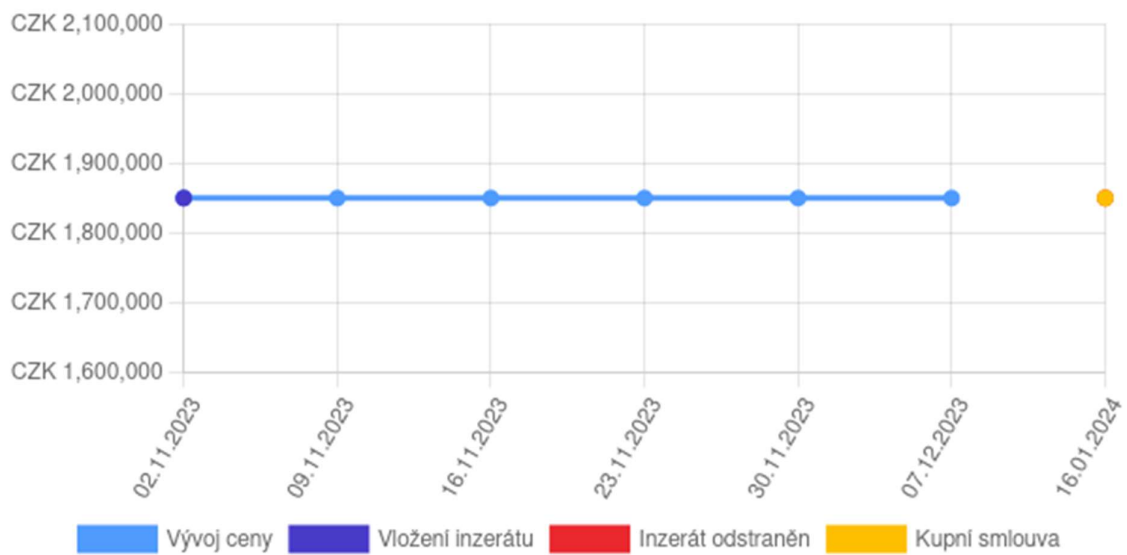


Byt, 58 m<sup>2</sup>, Loučovice č.p. 238, okres Český Krumlov

Celková cena: 1 850 000 Kč

Lokalita: Loučovice č.p. 238, okres Český Krumlov

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



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

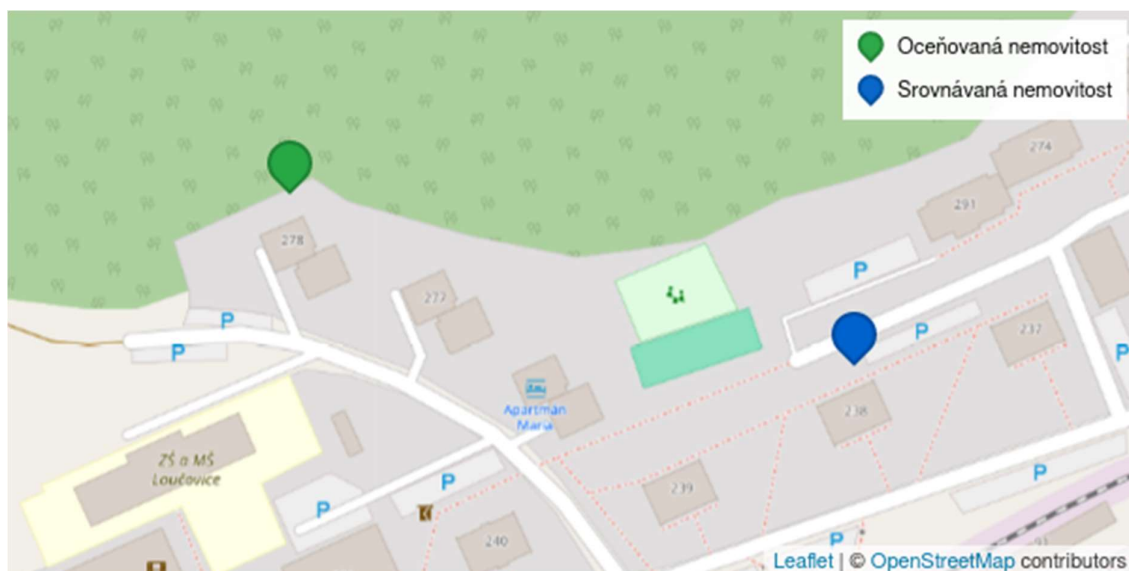
<b>Lokalita</b>	Loučovice č.p. 238, okres Český Krumlov	<b>Cena dle KS</b>	1 850 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-213/2024-302
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Podlaží bytu</b>	7
<b>Užitná plocha</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce		

Prodej velice pěkného bytu 3+1 v 7. patře bytového domu v Loučovicích. Dům má zděné jádro, je vytápěn tepelným čerpadlem a je zateplen s platovými okny. V domě je výtah, sušárna, kolárna. Byt je kompletně vybavený. Spotřebiče na elektřinu. Je možné použít jako letní byt pro rekreaci na Lipenském jezeře, nebo k výletům do blízkého Rakouska. Internet Starnet. Náklady na provoz jsou 4000,- Kč / měsíčně (teplo, teplá a studená voda, servis, el. spol. prostor, výtah, úklid spol. prostor, správce, fond oprav). Volný ihned. Kontakt: Ing. René Mraček 602 13 37 37 info@renom.cz

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

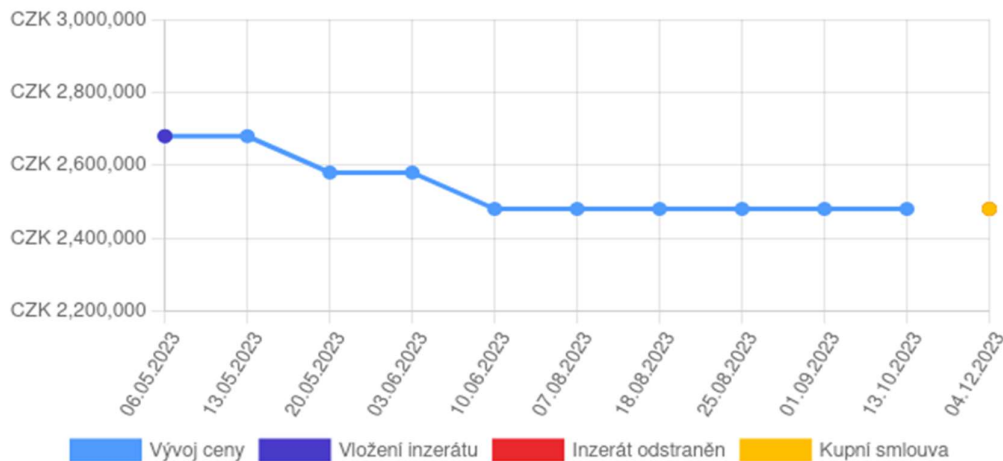


Byt, 64 m<sup>2</sup>, Loučovice č.p. 240, okres Český Krumlov

Celková cena: 2 480 000 Kč

Lokalita: Loučovice č.p. 240, okres Český Krumlov

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



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

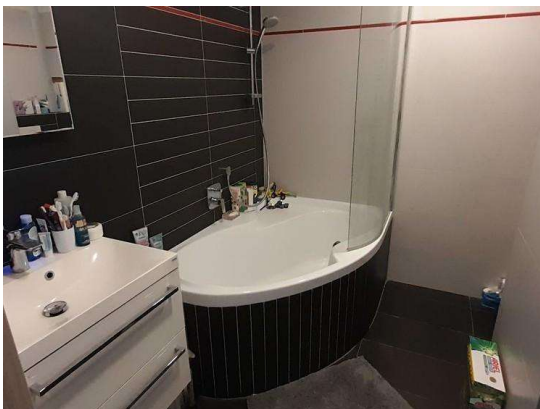
<b>Lokalita</b>	Loučovice č.p. 240, okres Český Krumlov	<b>Cena dle KS</b>	2 480 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5493/2023-302
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Podlaží bytu</b>	4
<b>Podlahová plocha</b>	64 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9

**Plyn** Plynovod

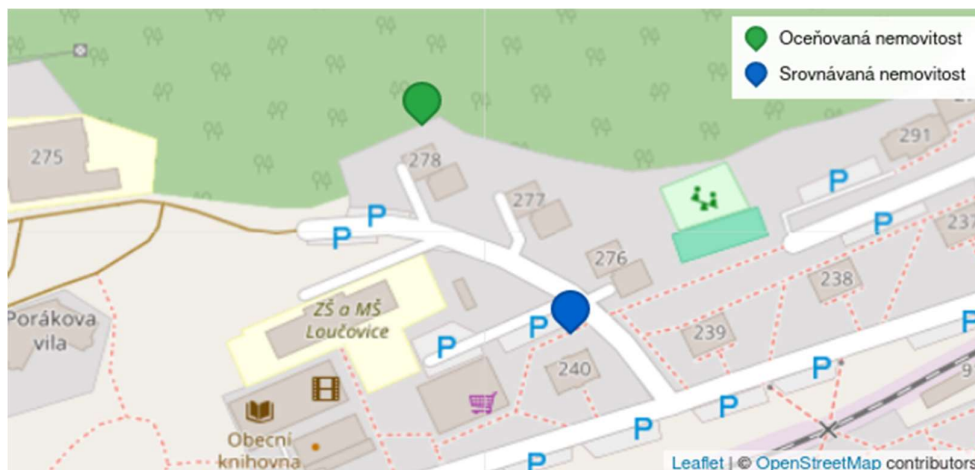
Prodej 3+1 bytu v OV po celkové rekonstrukci v panelovém domě v obci Loučovice na Lipensku. Byt se skládá z obývacího pokoje s francouzským oknem, dvou samostatných pokojů - ložnic, kuchyně a sociálního zařízení. Součástí prodeje je podíl na společných částech domu a pozemku. Během rekonstrukce bylo vyzděno bytové jádro, vybudována nová koupelna s toaletou, nainstalována moderní kuchyňská linka se spotřebiči, položena dlažba, lina a zrestaurovány parkety v obývacím pokoji. V obci Loučovice, 3km od přehrady Lipno, je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, lékař, obchod a plně fungující obecní úřad. Obec se nachází zároveň v turisticky velmi zajímavé lokalitě Lipensko. V dojezdové skiareál Lipno a veškeré sportovní a volnočasové areály k celoročnímu využití, turistiku, cykloturistiku, atd.. V zimě lyžování v Čechách i

Rakousku, skiareál Lipno Kramolín, Frymburk, rakouský Sternstein 22 a Hochficht 48 km. Byt vhodný jak pro trvalé tak i rekreační bydlení nebo i jako investice k pronájmu poblíž hranice s Rakouskem. Vzdálenosti: Lipno nad Vltavou 5km, Frymburk 13, rakouský Bad Leonfelden 18km, Linz 47km. Více informací na níže uvedeném telefonním čísle, prohlídky plánovány po předchozí domluvě z kanceláře Český Krumlov. Na koupi bytu je možné zajistit hypoteční úvěr, pro zájemce s příjmy v Eurech je možné zajistit hypotéku s úrokovou sazbou od 2%.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

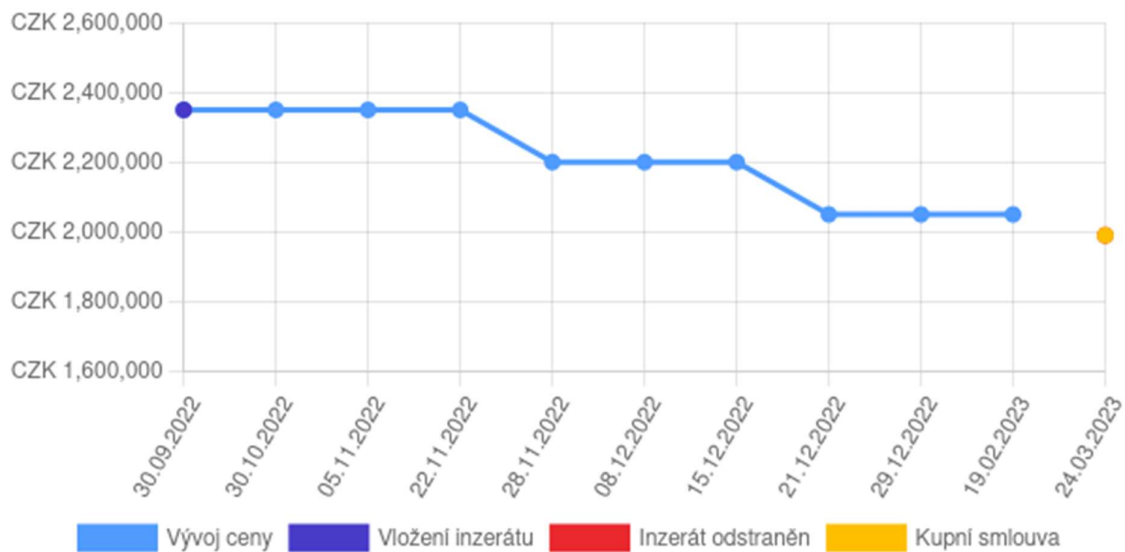


Byt, 58 m<sup>2</sup>, Loučovice č.p. 237, okres Český Krumlov

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Loučovice č.p. 237, okres Český Krumlov

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



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

<b>Lokalita</b>	Loučovice č.p. 237, okres Český Krumlov	<b>Cena dle KS</b>	1 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1263/2023-302
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	8	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k prodeji byt v Loučovicích, o dispozici 2+1 s balkónem, v panelovém domě v 8. patře s výtahem. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, topení a ohřev vody je řešen dálkovým rozvodem. Ve vzdálenosti 3 km se nachází hráz Lipenské přehrady, na kterou navazují obce Lipno a Frymburk, známá letní i zimní letoviska. Opačným směrem cca 3 km leží obec Vyšší Brod, mekka všech vodáků. V blízkém okolí bytu

najdete školu, restauraci, vlakové nádraží a autobusovou zastávku. Doporučuji všem zájemcům prohlídku bytu. S vyřízením případné hypotéky Vám pomůže náš finanční specialista.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

