

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12683-2461/2020

Objednatel znaleckého posudku: Václav Řezanka a Monika Řezanková
Záboří 56, 398 11 Protivín

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS 17119
/ 2020

Adresa předmětu ocenění: Protivín, Záboří č.p. 56, okres Písek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.12.2020

Zpracováno ke dni: 14.12.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.12.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 56 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 49 v obci Protivín, okres Písek, katastrální území Záboří u Protivína pro potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS 17119 / 2020

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 56, obec Protivín |
| Adresa předmětu ocenění: | Protivín č.p. 56, okres Písek |
| Kraj: | Jihočeský kraj |
| Okres: | Písek |
| Obec: | Protivín |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Záboří u Protivína |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.12.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Monika Řezanková.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Řezanková Monika, Záboří 56, 39811 Protivín

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 56 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 49 v obci Protivín, okres Písek, katastrální území Záboří u Protivína.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 49 o výměře 478 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 56 objekt k bydlení.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Rodinný dům sestává z obytné a hospodářské části a tvoří uzavřený dvůr. Dům nemá podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven před více jak 100 lety, během své životnosti byl rodinný dům modernizován. V 70.letech byla vybudována z hospodářské části koupelna a rodinný dům prošel rekonstrukcí s uspořádáním 3+1. Před 15 lety byla vyměněna okna za plastová, zateplen strop minerální vatou a nová fasáda.

Základy jsou železobetonové bez izolace, konstrukce objektu je smíšená (kámen - cihla), stropy jsou povelové. Střecha je sedlová, polovalbová směrem do ulice, střešní krytina je tvořena bobrovkou. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází pokoj o výměře 13,72 m², pokoj o výměře 13,50 m², předstíň o výměře 5,64 m², pokoj o výměře 10,14 m², kuchyně o výměře 18,42 m², koupelna o výměře 11,70 m², spíž o výměře 8,46 m², předstíň o výměře 1,92 m², WC o výměře 1,29 m². Podlahová plocha činí 84,80 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jih, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze položeny koberce, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně je položena keramická dlažba a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do septiku a zemní plyn je zaveden. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou vlhké, místy se objevuje plíseň, na čelní stěně rodinného domu se místy objevují praskliny, praskliny jsou pravděpodobně staršího data, je zřejmé že byly opravovány. Střecha domu je původní, zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody jsou původní (1970). Rodinný dům je v dobrém stavu.

Pozemek tvoří uzavřený dvůr a od sousedního pozemku ji oplocen zděnou zídka. Část dvora je zpevněná betonovou mazaninou, za hospodářskou částí se nachází okrasná zahrada.. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu. K objektu náleží hospodářská část, stodola, kolny.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Veškerá občanská vybavenost je v obci Protivín. V obci Zaboří je dostupnost obchodů nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeď v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)- Zabořský potok.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: Podzástavní právo, Věcné břemeno užívání (dle zástavní smlouvy), Zákaz zatížení, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku není uvažováno.

| Tabulkový popis | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | ne |
| | Podkroví | ne |
| | Půda | ano |
| | Dům byl postaven v roce | Před více jak 100 lety |
| | Zdroj informace o době výstavby | na základě sdělení přítomné osoby |
| | Rozsah rekonstrukce domu | 1970 vybudována koupelna, adaptace na 3+1, cca před 15 lety vyměněna okna, zateplení stropu, fasáda. |
| | Základy | železobetonové bez izolace |
| | Konstrukce | smíšená |
| | Stropy | povalové |
| | Tloušťka stěn | |
| | Střecha | sedlová, polovalbová |
| | Krytina střechy | bobrovka |
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | štukové |
| | Vnitřní omítky | štukové |
| | Typ oken v domě | 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 | dřevěné plné, dřevěné prosklené | | |
| | Osvětlovací technika | lustry | | |
| | Kuchyně | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák | | |
| | Dispozice RD | 3+1 | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | Pokoj | Pokoj | 13,72 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 13,50 m ² |
| | | Ostatní prostory | Předsíň | 5,64 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 10,14 m ² |
| | | Kuchyně | Kuchyně | 18,42 m ² |
| | | Koupelna, WC | Koupelna | 11,70 m ² |
| | | Ostatní prostory | Spíž | 8,46 m ² |
| | | Ostatní prostory | Předsíň | 1,92 m ² |
| | | Koupelna, WC | WC | 1,29 m ² |
| | | Podlahová plocha | | 84,80 m ² |
| | Elektrína | 230V a 400V | | |
| | Vodovod | vodovod | | |
| | Svod splašek | septik | | |
| | Plynovod | ano | | |
| | Řešení vytápění v domě | plynový kotel | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | |
| | Podlahy v domě | místnosti: koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba | | |
| | Popis stavu rodinného domu | dobrý | | |
| | Vady rodinného domu | rozvody: zastaralý prvek (1970) vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad, místy vlhké, plisně, na čelní straně praskliny | | |
| Popis pozemku | Trvalé porosty | okrasné dřeviny | | |
| | Venkovní stavby | hospodářská část kolny, stodola | | |
| | Sklon pozemku | rovinatý | | |
| | Oplocení | zděný plot | | |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | širší centrum obce |
| | Vybavenost | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody) |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | |
| Věcná břemena | | |
| Další informace | Podzástavní právo, Věcné břemeno užívání (dle zástavní smlouvy), Zákaz zatížení, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní pro potřeby tohoto znaleckého posudku nebude uvažováno | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.12.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 56, obec Protivín

| Rodinný dům Záboří č.p. 56 obec Protivín | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------|--------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Protivín, okres Písek | 84,8 m ² , 3+1, podsklepený: ne | Dobrý | 478 m ² | 3+1, plyn.kotel, vodovod, septik, hospodářská část, záplavové území |
| 1 | Ražice, okres Písek | 90 m ² , Přízemní | Dobrý | 408 m ² | 3+1, kamna na TP, vodovod, septik, hospodářská část |
| 2 | Paseky, okres Písek | 70 m ² , Přízemní | Dobrý | 689 m ² | 2+kk, vodovod, kanalizace, lokální topení na TP, hospodářská část |
| 3 | Putim, okres Písek | 100 m ² , Přízemní | Dobrý | 764 m ² | 3+1, plyn. kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území |
| 4 | Záboří, okres Písek | 60 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 869 m ² | 2+1, kotel na TP, vodovod, septik, hospodářská část |
| 5 | Putim, okres Písek | 80 m ² , Přízemní | Dobrý | 495 m ² | 3+kk, plyn.kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 25.777,78 Kč | Nepoužit | 25.777,78 Kč | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 0.93 | 0.97 | 1.10 | 1.0221 | 25.220,41 Kč |
| 2 | 29.954,29 Kč | 0.9 | 26.958,86 Kč | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.14 | 1.00 | 1.10 | 1.2665 | 21.286,11 Kč |
| 3 | 19.650,00 Kč | Nepoužit | 19.650,00 Kč | 1.05 | 0.99 | 1.00 | 1.17 | 1.00 | 1.00 | 1.2162 | 16.156,89 Kč |
| 4 | 26.250,00 Kč | Nepoužit | 26.250,00 Kč | 1.00 | 1.01 | 0.90 | 1.20 | 1.00 | 1.10 | 1.1999 | 21.876,83 Kč |
| 5 | 19.500,00 Kč | Nepoužit | 19.500,00 Kč | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.10 | 1.00 | 1.1781 | 16.552,08 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 20.218,46 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 16.156,89 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 25.220,41 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 3.835,63 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 16.382,83 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 24.054,09 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce zohledňuje skutečnost, že se nemovitost nachází v záplavovém území Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

20.218,46 Kč/m²

*

84,80 m²

= 1.714.526 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.715.000,-- Kč

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

| Rodinný dům Záboří č.p. 56 obec Protivín | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------|--------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Protivín, okres Písek | 84.8 m ² , 3+1, podsklepený: ne | Dobry | 478 m ² | 3+1, plyn.kotel, vodovod, septik, hospodářská část, záplavové území |
| 1 | Ražice, okres Písek | 90 m ² , Přízemní | Dobry | 408 m ² | 3+1, kamna na TP, vodovod, septik, hospodářská část |
| 2 | Paseky, okres Písek | 70 m ² , Přízemní | Dobry | 689 m ² | 2+kk, vodovod, kanalizace, lokální topení na TP, hospodářská část |
| 3 | Putim, okres Písek | 100 m ² , Přízemní | Dobry | 764 m ² | 3+1, plyn. kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území |
| 4 | Záboří, okres Písek | 60 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 869 m ² | 2+1, kotel na TP, vodovod, septik, hospodářská část |
| 5 | Putim, okres Písek | 80 m ² , Přízemní | Dobry | 495 m ² | 3+kk, plyn.kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území |

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

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 25.777,78 | - | 25.777,78 |
| 2 | 29.954,29 | 0,90 | 26.958,86 |
| 3 | 19.650,00 | - | 19.650,00 |
| 4 | 26.250,00 | - | 26.250,00 |
| 5 | 19.500,00 | - | 19.500,00 |
| | Maximální hodnota | 26.958,86 | (případ č.2) |
| | Minimální hodnota | 19.500,00 | (případ č.5) |
| | Relace min vs. max hodnoty | 1,3825 | OK |
| | Aritmetický průměr | 23.627,33 | |

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

| Rodinný dům Záboří č.p. 56 obec Protivín | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------|--------------------|--|---------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt | Protivín, okres Písek | 84.8 m ² , 3+1, podsklepený: ne | Dobry | 478 m ² | 3+1, plyn.kotel, vodovod, septik, hospodářská část, záplavové území | X |
| 1 | Ražice, okres Písek | 90 m ² , Přízemní | Dobry | 408 m ² | 3+1, kamna na TP, vodovod, septik, hospodářská část | 3 |
| 2 | Paseky, okres Písek | 70 m ² , Přízemní | Dobry | 689 m ² | 2+kk, vodovod, kanalizace, lokální topení na TP, hospodářská část | 2 |
| 3 | Putim, okres Písek | 100 m ² , Přízemní | Dobry | 764 m ² | 3+1, plyn. kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území | 1 |
| 4 | Protivín, okres Písek | 60 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 869 m ² | 2+1, kotel na TP, vodovod, septik, hospodářská část | 3 |
| 5 | Putim, okres Písek | 80 m ² , Přízemní | Dobry | 495 m ² | 3+kk, plyn.kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž, hospodářská část, záplavové území | 2 |

Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin |
|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------|-------------------------|
| 1 | 25.777,78 | - | 25.777,78 | 3 | 77.333,34 |
| 2 | 29.954,29 | 0,90 | 26.958,86 | 2 | 53.917,72 |
| 3 | 19.650,00 | - | 19.650,00 | 1 | 19.650,00 |
| 4 | 26.250,00 | - | 26.250,00 | 3 | 78.750,00 |
| 5 | 19.500,00 | - | 19.500,00 | 2 | 39.000,00 |
| Mezisoučet | | | | 11 | 268.651,06 |
| <u>Celkem</u> | | | | | <u>24.422,82</u> |

Základní cena: 24.422,82 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$24.422,82 * 0,9400 = 22.957,45 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$22.957,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} * 84,80 \text{ m}^2$$

$$= 1.946.791,76 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.950.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

$$1.715.000,-- \text{ Kč}$$

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

$$1.950.000,-- \text{ Kč}$$

ZÁVĚR:

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

1.715.000 Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetpatnácttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.12.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12683-2461/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 171192020 pro AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549771 Protivín

Kat.území: 674320 Záboří u Protivína

List vlastnictví: 247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Rezanková Monika, Záboří 56, 39811 Protivín | 725811/1652 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Parcela | | | | |
| 49 | 478 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Záboří, č.p. 56, bydlení | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 49 | | | | |

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

- peněžitých dluhů z titulu Úvěrové smlouvy na splacení jistiny úvěru až do výše 715.000,- Kč, spolu s příslušnými úroky
- stávajících a budoucích dluhů z titulu Úvěrové smlouvy (včetně smluvních pokut) do výše 2.860.000,- Kč, které budou vznikat v období dvaceti let od podpisu Úvěrové smlouvy

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Parcela: 49

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2019 09:42:33. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Písek

V-2897/2019-305

Pořadí k 03.06.2019 09:42

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění stávajících i budoucích, existujících i podmíněných peněžitých dluhů z úvěrové smlouvy ze dne 3.7.2017 na splacení jistiny úvěru a příslušenství až do výše 7 000 000,- Kč do doby úplné úhrady zajištěných dluhů ze zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Bieberle Milan Ing., č.p. 701, 76363 Halenkovice,
RČ/IČO: 650710/1799

HRACHOVEC elektrik s.r.o., Hasičská 2837, 75661

Rožnov pod Radhoštěm, RČ/IČO: 26795035

Podíl na pohledávce

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem smlouva podzástavní ze dne 8.9.2017 ze dne 08.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 19:54:42. Zápis proveden dne 17.10.2019; uloženo na prac. Písek

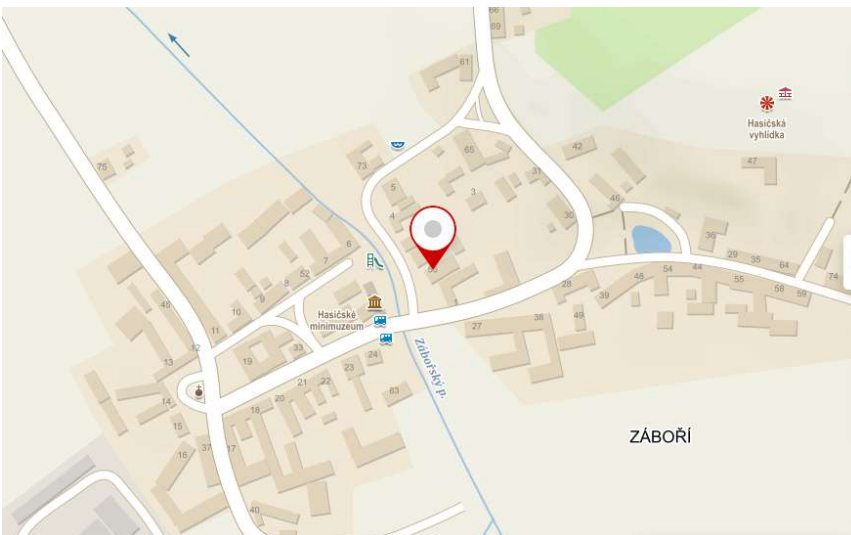
V-5068/2019-305

Listina Smlouva o postoupení pohledávky dodatek ke smlouvě podzástavní ze dne 09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 19:54:42. Zápis

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Písek
Obec - část obce: Protivín - Záboří

Ulice, č.p./č.o.: 56
PSČ: 39811

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

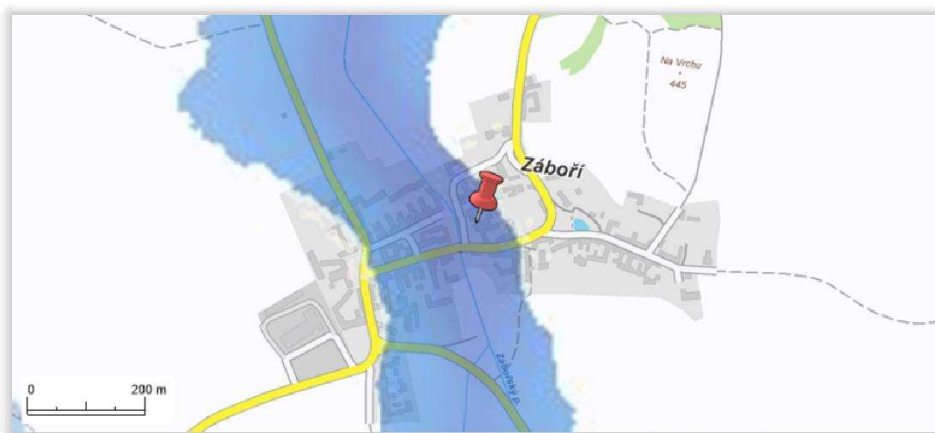
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -768748 Y: -1142380

Souřadnice GPS: N: 49°10'13,49" E: 14°15'16,63"

Kód adresy: 5470005 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

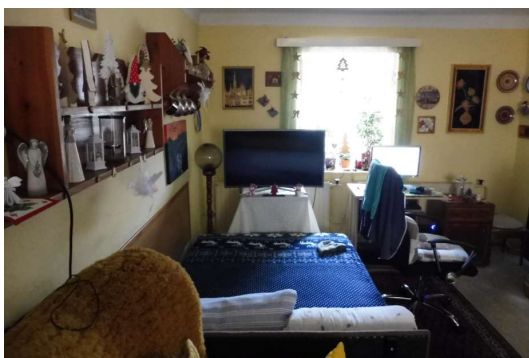
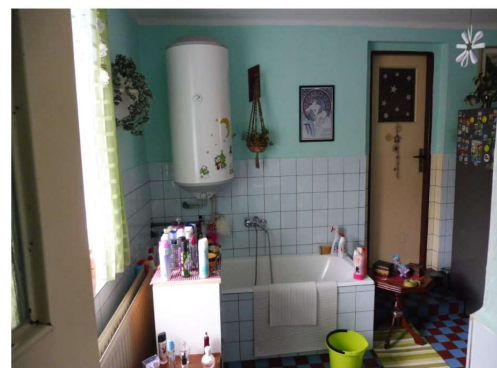
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k výskvě pro jiné účely. Copyright a Disclaimer - Úplné znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

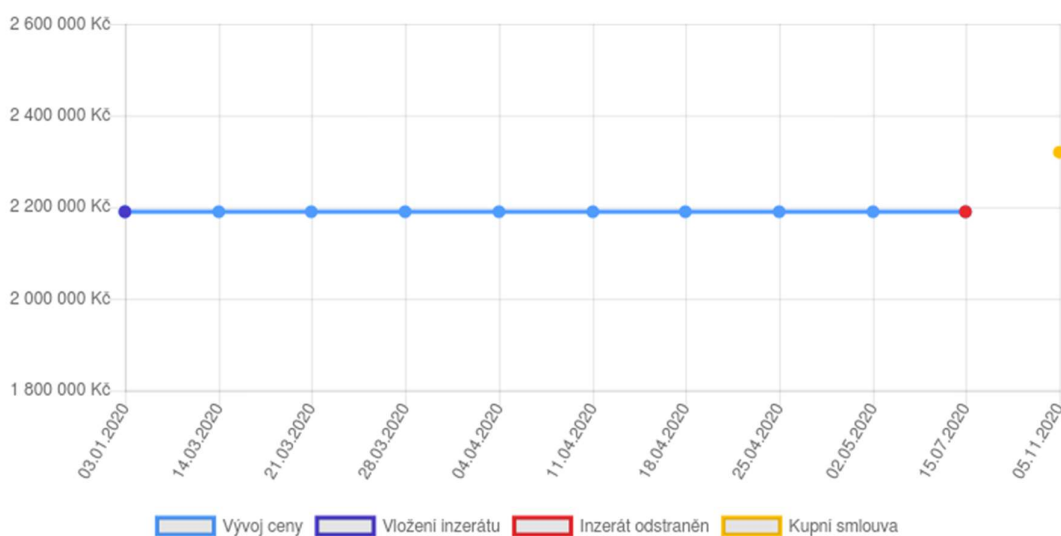


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Ražice, okres Písek

Celková cena: 2.320.000 Kč

Adresa: Ražice, okres Písek

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



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

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------|
| Adresa | Ražice, okres Písek | Stav objektu | Dobrý |
| Cena dle kupní smlouvy | 2 320 000 Kč | Plocha užitná | 120 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 05.11.2020 | Podlahová plocha | 90 |
| Číslo řízení | V5942/2020-305 | Plocha přidruženého pozemku | 408 |
| Poznámka k ceně | 2 190 000 Kč za nemovitost | Voda | Vodovod |
| Konstrukce budovy | Smíšená | Odpad | Septik |
| Typ domu | Prizemní | Umístění objektu | Okraj obce |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|--|
| Počet nadzemních podlaží | 1 | | |
|---------------------------------|---|--|--|

Slovní popis

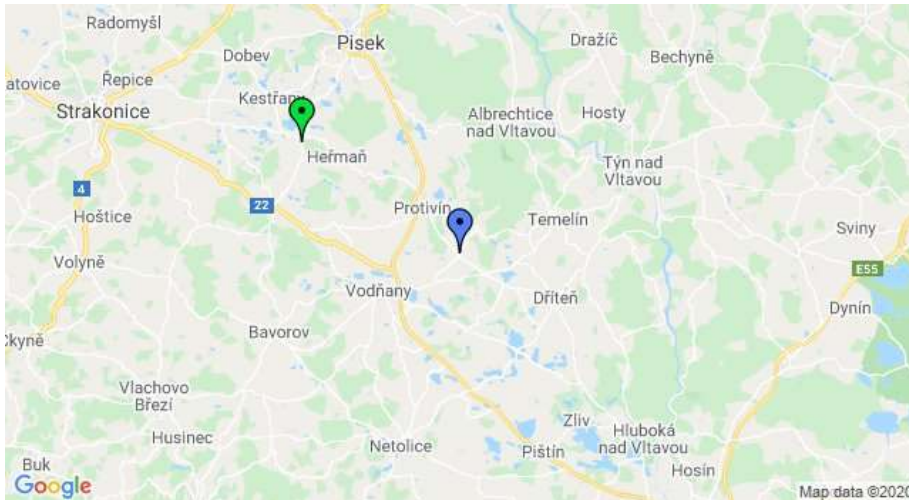
Nabízíme k prodeji samostatně stojící dům k celoročnímu bydlení či rekreaci v obci Ražice 9 km od jihočeského města Písek. Jedná se o přízemní budovu o dispozici 3+1 s koupelnou a toaletou o podlahové ploše cca 90 m² s prostorným podkrovím, které nabízí další možné rozšíření podlahové plochy. Na obytnou část dále navazuje prostor, který lze využít pro skladování dřeva, zahradní techniky a nářadí nebo i parkování auta. Současný majitel provedl v domě částečnou rekonstrukci, a to konkrétně kompletní rekonstrukci jedné z místností (štuky, podlaha, ...), nová klimatizace, která slouží primárně k vytápění. Dále je na pozemku připraven materiál na výměnu střešní krytiny včetně latí. Tento materiál je v ceně nemovitosti a záměrně čeká na nového majitele, který by případně využil půdní prostor k rozšíření podlahové plochy interiéru. Celkově je tato nemovitost vhodná pro zájemce, kteří si chtějí svůj budoucí domov zrekonstruovat podle svých představ a vkusu. Vytápění - kamna na tuhá paliva, klimatizace, ohřev vody - bojler, voda - obecní vodovod i vlastní studna na pozemku, odpad - septik. Dům se nachází v okrajové klidné části obce s výhledem do krajiny. V obci obchod, restaurace, autobusová i vlaková zastávka, veškerá další občanská vybavenost se nachází v okolních městech Písek, Protivín, Vodňany, Strakonice. Pro více informací nebo sjednání termínu prohlídky kontaktujte naši realitní kancelář.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

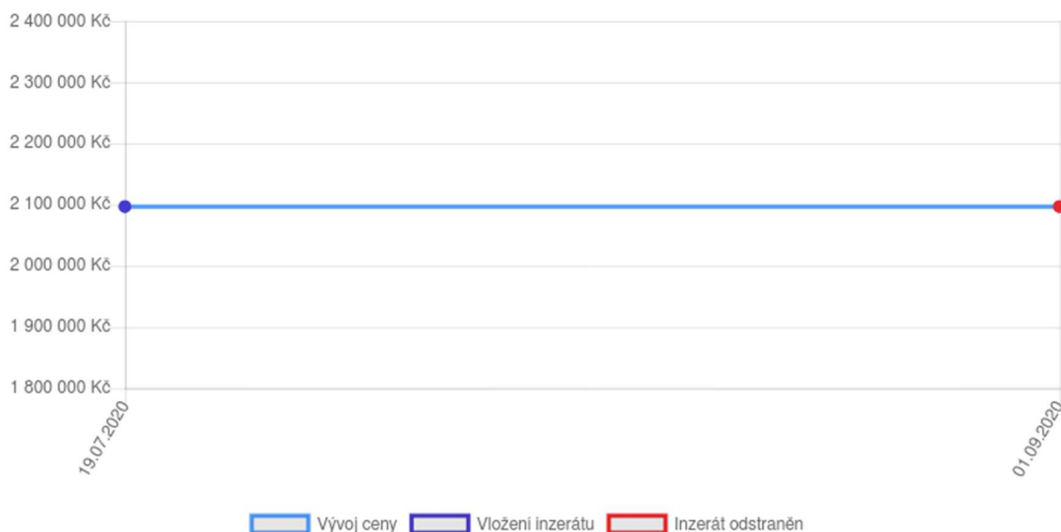


Prodej, Rodinný dům, 70 m², Paseky, okres Písek

Celková cena: 2.096.800 Kč

Adresa: Paseky, okres Písek

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



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

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------------------------|-------|
| Adresa | Paseky, okres Písek | Stav objektu | Dobry |
| Cena | 2 096 800 Kč | Zastavěná plocha (m2) | 429 |
| Poznámka k ceně | 2 096 800 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha užitná | 70 |
| Konstrukce budovy | Smišená | Podlahová plocha | 70 |
| Typ domu | Přizemní | Plocha přidruženého pozemku | 689 |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | Elektřina | 230V |

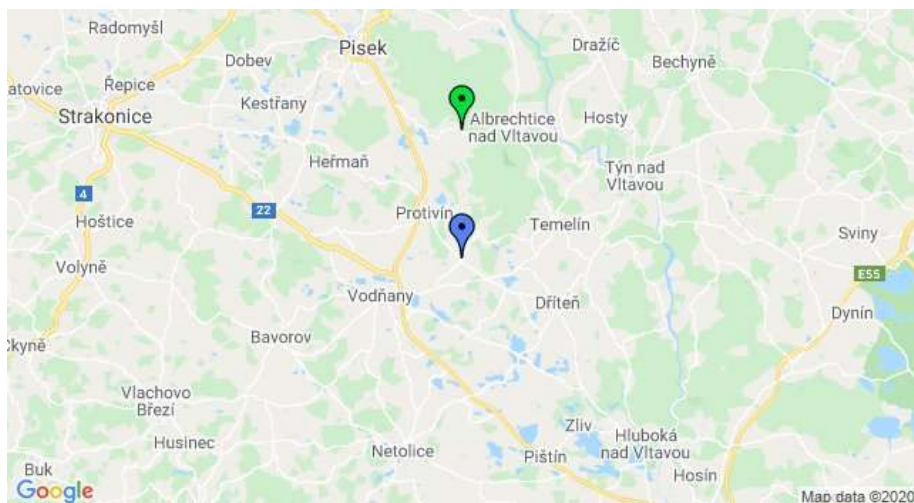
Slovní popis

Nabízíme k prodeji nemovitost v klidné obci Paseky, vzdálené 12 km od královského města Písku. Dispozičně je dům řešen jako 2+kk cca 70 m² s možností rozšíření bydlení do půdních prostor. K dispozici je chlév s původními klenbami a stodola. Nemovitost je po rekonstrukci rozvodů elektřiny, je napojena na obecní vodovod a kanalizaci. Při vstupu nás uvítá půvabná prosklená chodba, z níž se vchází do obytné části, následuje koupelna, jež svým velkým prostorem dovolí realizaci jakýchkoli představ. Pokračujeme do obytné kuchyně, jejíž dominantou je zrekonstruovaná funkční pec. Z kuchyně se vchází do dalšího pokoje, z něhož je krásný výhled na Šumavu. Na kaskádovitě zahradě jsou již vzrostlé jehličnany a keře, dotvářející kouzlo této nemovitosti. Velice dobrá poloha v blízkosti města Písek. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

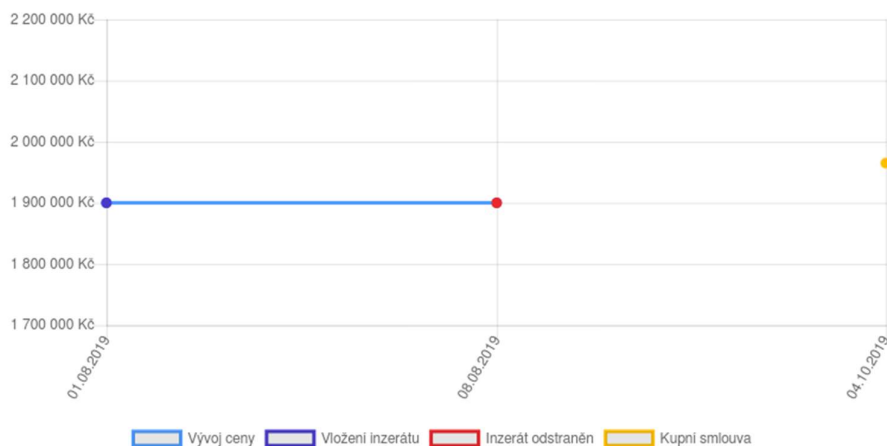


**Prodej, Rodinný dům, 100 m², Putim
č.p. 176, okres Písek**

Celková cena: 1.965.000 Kč

Adresa: Putim, okres Písek

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



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

| | | | |
|------------------------------------|--|---|--------------|
| Adresa | Putim, okres Písek | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| Cena dle kupní smlouvy | 1 965 000 Kč | Stav objektu | Velmi dobrý |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 04.10.2019 | Zastavěná plocha (m²) | 250 |
| Číslo řízení | V5845/2019-305 | Plocha užitná | 100 |
| Poznámka k ceně | 1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu | Plocha přidruženého pozemku | 764 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Elektřina | 230V |
| Typ domu | Prizemní | Umístění objektu | Centrum obce |

Slovní popis

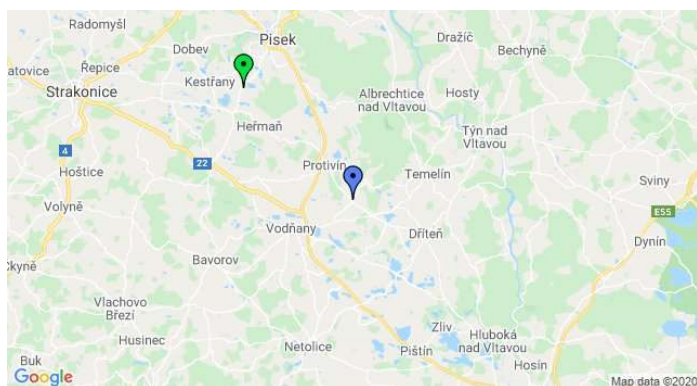
Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o velikosti 3+1 s možností další výstavby v podkroví, který se nachází na vlastním pozemku o velikosti 764 m² v atraktivní lokalitě a naprosto klidném a krásném prostředí v obci Putim. Obytná plocha domu je cca 100 m², zastavěná je 170 m², garáž a technické zázemí 80 m². V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyň, pokoj, ložnice, chodba, koupelna, WC, předsíň, technické

místnosti. Vedle domu se nachází dále garáž s technickým zázemí (možnost udělat letní byt) o výměře 80 m². Vytápění domu je ústřední kotel na tuhá paliva, nebo plynovým kotlem, napojení na obecní vodovod a kanalizaci (i vlastní studna). Vzdálenost do Písku je 6,5 km. Nemovitost se nachází v záplavové oblasti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

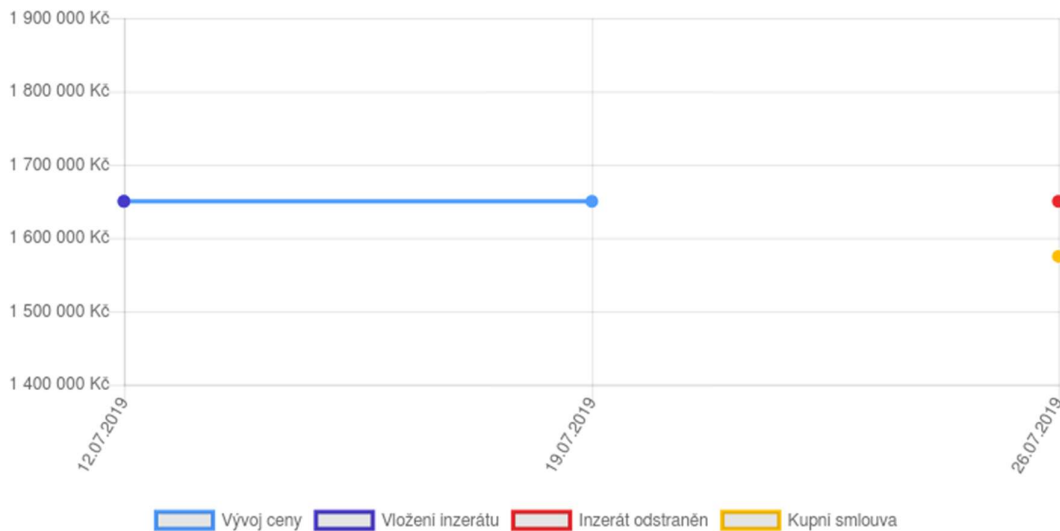


**Prodej, Rodinný dům, 60 m², Protivín
č.p. 43, okres Písek**

Celková cena: 1.575.000 Kč

Adresa: Protivín, okres Písek

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



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

| | | | |
|------------------------------------|---|---|--------------|
| Adresa | Protivín, okres Písek | Stav objektu | Dobrý |
| Cena dle kupní smlouvy | 1 575 000 Kč | Zastavěná plocha (m²) | 446 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 26.07.2019 | Plocha užitná | 60 |
| Číslo řízení | V4314/2019-305 | Podlahová plocha | 60 |
| Poznámka k ceně | 1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | Plocha přidruženého pozemku | 869 |
| Konstrukce budovy | Smíšená | Plyn | Plynovod |
| Typ domu | Přízemní | Umístění objektu | Centrum obce |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | | |

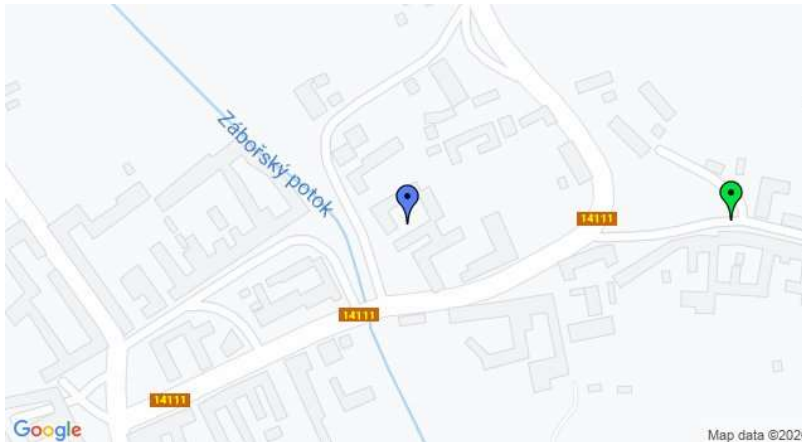
Slovní popis

Předmětem prodeje je rodinný dům v Záboří u Protivína 2+1 výměrou podlahy 55m². Vstup do domu je přes prosluněnou verandu a může sloužit k odpočinku. Garážové stání se nabízí uvnitř domu. K domu náleží stodola a prostorná zahrada. Součástí je dobové kompletní zařízení a vytápění je zde řešeno kotlem na tuhá paliva. Ve vzdálenosti 200m je autobusová zastávka MHD, dětské hřiště neo třeba studánka Sv. Floriána. Obec je situována v dosahu měst Písek, Protivín do 10km. Naše hypocentrum vám zajistí komplexní řešení hypotéky vez zbytečných starostí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

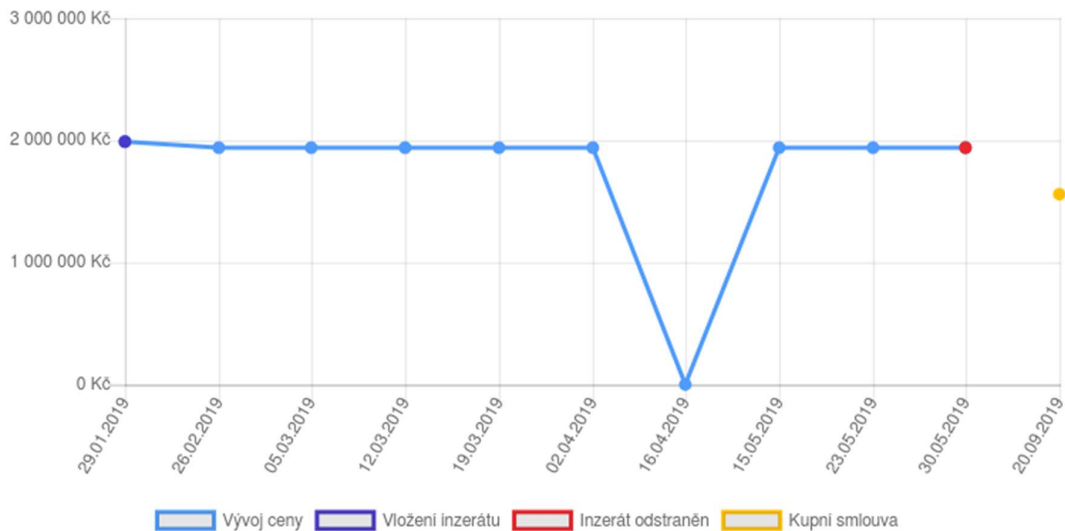


**Prodej, Rodinný dům, 174 m², Putim
č.p. 109, okres Písek**

Celková cena: 1.560.000 Kč

Adresa: Putim, okres Písek

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



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

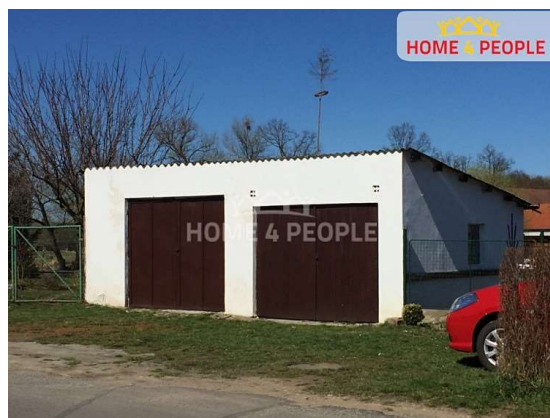
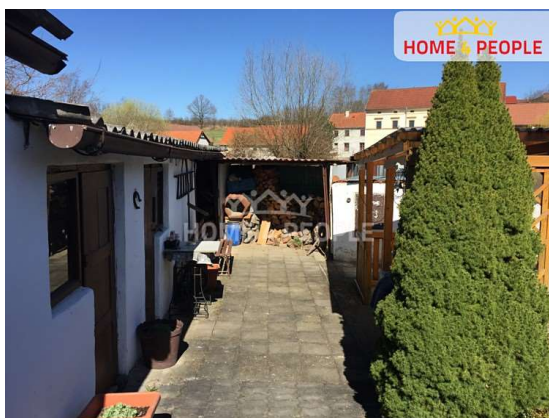
| | | | |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Adresa | Putim, okres Písek | Stav objektu | Dobry |
| Cena dle kupní smlouvy | 1 560 000 Kč | Zastavěná plocha (m2) | 177 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 20.09.2019 | Plocha užitná | 174 |
| Číslo řízení | V5126/2019-305 | Podlahová plocha | 174 |
| Poznámka k ceně | Informace o ceně na dotaz | Plocha přidruženého pozemku | 495 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Odpad | Veřejná kanalizace |
| Typ domu | Přízemní | Plyn | Plynovod |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | Umístění objektu | Klidná část obce |

Slovní popis

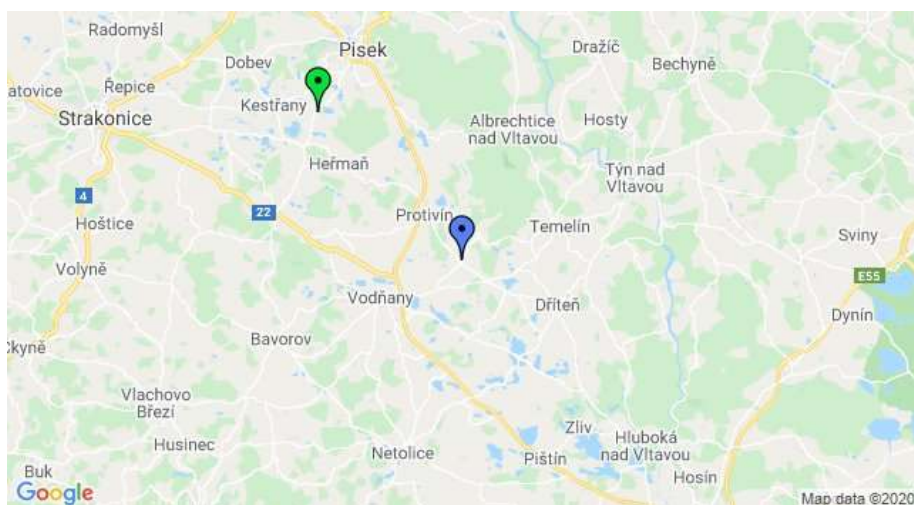
Zprostředkujeme Vám ve výhradním zastoupení prodej zrekonstruovaného domu v obci Putim u Písku s uzavřeným dvorkem a zahradou přes ulici. Dispoziční řešení 3+kk s možností úpravy podkroví k bydlení. Vytápění je zajištěno tuhými palivy i plynem, voda obecní, nová tlaková kanalizace. Dům je celkově zařízen, plastová okna a dveře, elektřina v mědi, rozvody vody v plastu, nové podlahy. Na zahradě o ploše 318 m² je vystavěna garáž s krytým stáním, pergola, studna, skleník, udírna, králíkárna, kůlna se zavedenou elektřinou a studnou. Udržovaná okrasná a užitková část zahrady doplňuje příjemné posezení v klidné části obce. Dům je vhodný pro trvalé bydlení i rekreaci. Zajímavá turistická lokalita pro rybáře, vodáky, cyklisty i milovníky Švejka. Železniční i autobusová zastávka. PENB ve zpracování. RK zajišťuje finanční i právní servis. Ev. číslo: 26026.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost