

ZNALECKÝ POSUDEK č. 727 - 67 - 2020

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 1922 v k.ú. SUCHDOL NAD LUŽNICÍ, OBEC SUCHDOL NAD LUŽNICÍ, OKRES JINDŘICHŮV HRADEC

OBJEDNATEL POSUDKU:	REXIM REALITY s.r.o. RADLICKÁ 1170/61 150 00 PRAHA 5 - SMÍCHOV IČO: 492 45 031
ZNALECKÝ ÚKOL:	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 1922 v k.ú. A OBCE SUCHDOL NAD LUŽNICÍ, OKRES JINDŘICHŮV HRADEC, PRO POTŘEBY PRODEJE NEMOVITOSTÍ FORMOU VEŘEJNÉ DRAŽBY V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ
DATUM OCENĚNÍ:	09. LISTOPAD 2020
DATUM VYHOTOVENÍ:	08. PROSINEC 2020
POSUDEK VYPRACOVAL:	VGD APPRAISAL, s.r.o. ZNALECKÝ ÚSTAV BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE 140 00 PRAHA 4 IČO: 282 13 645
POČET STRAN	POSUDEK OBSAHUJE 17 LISTŮ VČETNĚ ZNALECKÉ DOLOŽKY A PŘÍLOHU KE ZNALECKÉMU POSUDKU OBSAHUJÍCÍ 10 LISTŮ
POČET VYHOTOVENÍ	POSUDEK BYL VYPRACOVÁN VE 3 VYHOTOVENÍCH, Z TOHO 2 VYHOTOVENÍ BYLA PŘEDÁNA OBJEDNATELI A 1 VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU ZNALCE



OBSAH

1.	ZNALECKÝ ÚKOL	3
1.1	Znalecký úkol	3
1.1.1	Předmět ocenění.....	3
1.1.2	Účel ocenění.....	3
1.1.3	Datum ocenění.....	3
1.2	Předpoklady a omezení.....	3
2.	VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	5
2.1	Podklady pro vypracování posudku	5
2.2	Právní stav	5
2.3	Popis lokality	6
2.4	Popis nemovitostí	7
2.4.1	Pozemky.....	7
2.4.2	Stavby	7
2.5	SWOT analýza	8
3.	METODY	10
3.1	Kategorie hodnoty	10
3.1.1	Tržní hodnota.....	10
3.1.2	Netržní hodnoty.....	11
3.1.3	Vybraná hodnota.....	12
3.2	Obecné metody ocenění majetku	12
3.2.1	Nákladový přístup.....	12
3.2.2	Výnosový přístup.....	12
3.2.3	Porovnávací přístup	13
4.	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY	14
4.1	Postup ocenění.....	14
4.1.1	Ocenění porovnávací metodou	14
4.1.2	Rekapitulace výsledků	15
5.	ZÁVĚR	16
5.1	Rekapitulace	16
5.2	Výsledek ocenění	16
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	17
	PŘÍLOHY	18

1. ZNALECKÝ ÚKOL

1.1 Znalecký úkol

Znalecký úkol a účel posudku

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout současnou tržní hodnotu dále uvedených nemovitostí ve vlastnictví pana Marka Ševčíka, pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je byt v Suchdole nad Lužnicí, na adrese sídl. 17. listopadu 569. Jedná se o následující nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1922, k.ú. Suchdol nad Lužnicí, obec Suchdol nad Lužnicí, okr. Jindřichův Hradec:

- **byt č. 569/7** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 569 a pozemkové parcele č. 852/11 ve výši id. 6153/72620.

1.1.2 Účel ocenění

Účel ocenění

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

1.1.3 Datum ocenění

Datum ocenění

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

1.2 Předpoklady a omezení

Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

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

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

Předpoklady

Veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku, jak jsou uvedeny v kapitole 2.1 - Podklady pro vypracování posudku, byly poskytnuty Objednatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

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

Věcná omezení

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

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

Časová omezení

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady

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

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 29.11.2020, LV č. 1922, k.ú. Suchdol nad Lužnicí, obec Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec,
- elektronická kopie Odhadu tržní hodnoty nemovitosti (ceny obvyklé) č. 845 / 198 / 2017 vyhotoveného Ing. Miroslavem Lukešem dne 23.6.2017,
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření, sdělené Objednatelem a / nebo vlastníkem nemovitosti, jak bude popsáno dále v textu.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

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

Místní šetření

Místní šetření s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 9. listopadu 2020 za účasti vlastníka nemovitosti, pana Marka Ševčíka.

2.2 Právní stav

Vlastnictví nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 29.11.2020 jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví pana Marka Ševčíka, trvale bytem sídl. 17. listopadu 569, 378 06 Suchdol nad Lužnicí.

Zástavní práva

Katastrem nemovitostí je k datu 29.11.2020 evidováno zástavní právo smluvní – k zajištění veškerých pohledávek, které budou vznikat do 17.09.2050 do výše Kč 767.520,- s příslušenstvím, s oprávněním pro společnost IT credit, s.r.o. Spolu se zástavním právem eviduje katastr nemovitostí související zápisy:

- podzástavní právo k zajištění pohledávky ve výši 30.000.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 60.000.000,- Kč, které budou vznikat do 1.1.203, s oprávněním pro společnost NEY spořitelní družstvo,
- závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a
- započítání výkonu zástavního práva dle zákona o spotřebitelském úvěru.

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

Zákaz zcizení

Katastrem nemovitostí je ve prospěch IT credit, s.r.o. spolu se zástavním právem evidován i zákaz zcizení bez předchozího písemného souhlasu IT credit, s.r.o., na dobu existence zástavního práva, nejdéle uplynutím dne 17. 9.2050.

Věcná břemena

K oceňovaným nemovitostem nejsou katastrem nemovitostí evidována žádná věcná ani reálná břemena.

Jiná omezení

K osobě vlastníka oceňovaných nemovitostí, pana Marka Ševčíka, eviduje katastr nemovitostí:

- nařízení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí,
- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí,
- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí,
- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí a
- rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), včetně souvisejícího zápisu prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona.

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

Nájemní vztahy k nemovitostem

Při místním šetření Znalec zjistil, že oceňovaný byt je k datu ocenění užíván jeho vlastníkem. Z dostupných podkladů ani při místním šetření nebyly zjištěny žádné nájemní vztahy k oceňované nemovitosti.

Stavebně-právní stav

Ke stavebně-právnímu stavu oceňovaných staveb nebyla Znalci poskytnuta žádná stavebně-právní dokumentace. S ohledem na stáří stavby a způsob její evidence katastrem nemovitostí Znalec předpokládá, že stavebně-právní stav bytového domu č.p. 569 je bez větších závad.

Přístup k nemovitosti

Přístup k oceňovaným nemovitostem je řešen z veřejných komunikací, které jsou situovány na pozemcích ve vlastnictví Města Suchdol nad Lužnicí. Celkové zajištění přístupu hodnotí Znalec jako bezproblémové.

2.3 Popis lokality

Poloha

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěném území Suchdola nad Lužnicí, Město Suchdol nad Lužnicí se nachází v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji, přibližně 20 km jihovýchodně od Třeboně, 35 km jižně až jihozápadně od Jindřichova Hradce a asi 40 km východně od jihočeské metropole Českých Budějovic. Východně až jihovýchodně od obce prochází hranice s Rakouskem, necelých 18 km od města se nachází rakouský Gmünd. Ve městě je v současnosti evidováno přibližně 3 500 trvale bydlících obyvatel, velikosti města odpovídá jeho občanská vybavenost. K dispozici jsou mateřská a základní školy, lékárna, obchody včetně supermarketů, provozovny, pošta, kulturní dům s kinem nebo objekty pro turistický ruch.

Městem prochází silnice č. I/24 spojující Třeboň, Suchdol nad Lužnicí a hraniční přechod Halámky, současně se v obci stýká několik dalších silnic nižších tříd. Přibližně

v ose této silnice je městem vedena i železniční trať z Veselí nad Lužnicí do České Velenice a dále do Gmündu. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusové i vlakové spoje.

Oceňované nemovitosti se nachází přibližně v centrální části města, na sídl. 17. listopadu. Jde o lokalitu západně od ulice Pražská (silnice č. I/24), se zástavbou menších panelových bytových domů, na kterou navazuje zástavba spíše původních rodinných domů. V docházkové vzdálenosti od domu je autobusové nádraží, železniční stanice Suchdol n. Luž. zastávka, prodejna COOP a Penny Market nebo areál základní a mateřské školy. Přístup a příjezd k domu je z ulice Pražská, u domu jsou parkoviště pro parkování rezidentů.

2.4 Popis nemovitostí

2.4.1 Pozemek

Popis pozemku

Pozemková parcela č. 852/11 je zcela zastavěna bytovým domem č.p. 569. Veškerá zeleň okolo domu stejně jako přístupové komunikace se nachází na pozemcích ve vlastnictví Města Suchdol nad Lužnicí.

Územní plán

Dle platného územního plánu Města Suchdol nad Lužnicí se předmětný pozemek nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch bydlení, vícepodlažní (Bv).

Riziko záplavy/povodně

Náhledem do map záplavového území Znalec zjistil, že bytový dům se nachází mimo záplavové území obce a rovněž mimo území historicky zasažené povodněmi.

2.4.2 Stavby

Dispoziční uspořádání

Bytový dům č.p. 569 je koncovým řadovým bytovým domem. Bytový dům pravděpodobně není podsklepen a má 5 NP. V 1.NP se nachází vstup do domu, společné prostor a technické zázemí, v nadzemních podlažích se nachází byty pravděpodobně v opakujícím se dispozičním uspořádání.

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP a má dispoziční uspořádání 2+1. Vstup do bytu je přes předsiň, vlevo od vstupních dveří je postupně WC a kuchyně, naproti vstupním dveřím je hlavní obytná místnost, vpravo od vstupních dveří je komora s místem pro automatickou pračku. Ložnice je přístupná z obývacího pokoje, z kuchyně se vchází do koupelny a na balkón. Okna bytu jsou orientována na jihovýchod a severozápad. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje v 1.NP bytového domu.

V následující tabulce je uveden přehled místností a jejich výměra a přepočítaná plocha. Započítatelnou plochu Znalec stanovil jako součin skutečné podlahové plochy a koeficientu ve výši:

- 1,00 u plochy obytných místností a dalších prostor uvnitř bytu,
- 0,50 u plochy balkónu a
- 0,50 u plochy sklepní kóje.

Místnost	podlahová plocha m ²	koeficient přepočtu	započ. plocha m ²
chodba	5,57	1,00	5,57
kuchyně	9,99	1,00	9,99

Místnost	podlahová plocha	koefficient přepočtu	započ. plocha
obývací pokoj	20,60	1,00	20,60
ložnice	20,61	1,00	20,61
komora	2,02	1,00	2,02
koupelna	2,59	1,00	2,59
WC	0,88	1,00	0,88
balkón	4,04	0,50	2,02
sklepní kóje	2,80	0,50	1,40
CELKEM	69,10		65,68

Popis bytového domu

Nosnou svislou i vodorovnou konstrukci bytového domu tvoří prefabrikované panelové díly. Střeška je plochá, pravděpodobně s živičnou nebo PVC střešní krytinou. Klempířské prvky jsou pravděpodobně z pozinkovaného plechu opatřené nátěrem. Vnější fasáda bytového domu je dodatečně zateplena kontaktním zateplovacím systémem s povrchovou úpravou ze zatřených omítek, štítová zeď je obložena lehkými fasádními panely. Okna ve společných prostorách domu jsou plastová, s izolačními dvojskly. Schodiště v domě je dvouramenné, prefabrikované, s výtahovou šachtou v prostoru zrcadla. Nášlapnou vrstvu podlah ve společných prostorách domů tvoří převážně dlažby a PVC podlahové krytiny (syntetické linoleum). Vstupní dveře jsou kovové s izolačním dvojsklem s elektronicky ovládaným zámekem. Úpravy vnitřních povrchů tvoří stěrky opatřené nátěry. Na chodbách jsou do výšky cca 1,5m omyvatelné nátěry. Dle dostupných informací je bytový dům napojen na rozvody vody, kanalizace, plynu, elektra a dálkového vytápění. Bytový dům je vybaven osobním výtahem.

Popis bytu

Nášlapnou vrstvu podlah tvoří převážně PVC podlahové krytiny, v obývacím pokoji je dřevěná podlahová krytina, v koupelně a na WC jsou keramické dlažby. Původní bytové jádro bylo nahrazeno moderním stěnovým systémem. Úpravy stěn jsou provedeny z tenkovrstvých omítek a stěrek opatřených malbami, v běžném rozsahu jsou zastoupeny keramické obklady. Okna v bytě jsou plastová, osazená izolačními dvojskly, interiérové dveře jsou voštinové, částečně prosklené, osazené do ocelových zárubní. V kuchyni je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, v koupelně je vana se sprchovou zástěnou a umyvadlo, WC je v samostatné místnosti. V bytě jsou provedeny rozvody vody, kanalizace, elektra a vytápění.

Stáří a technický stav

Znalci nebyl poskytnut podklad prokazující stáří domu. S ohledem na použité konstrukční řešení domu Znalec předpokládá, že bytový dům byl vystavěn v 70. nebo 80. letech minulého století. Dle informací sdělených Znalci při místním šetření proběhla v horizontu posledních 10 revitalizace vnějšího pláště bytového domu a současně rekonstrukce oceňovaného bytu (koupelna, WC, kuchyně). Celkový stavebně-technický stav oceňovaného bytu je proto hodnocen jako dobrý.

2.5 SWOT analýza

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

Silné stránky nemovitosti

- provedená rekonstrukce bytu,
- provedená dílčí revitalizace bytového domu,
- poloha bytového domu s velmi dobrou dostupností občanské vybavenosti,
- bytový dům s výtahem.

Slabé stránky nemovitosti

- koupelna přístupná z kuchyně,
- mírně zhoršený stav společných prostor bytového domu.

Příležitosti

- nebyly zjištěny.

Hrozby

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

3. METODY

3.1 Kategorie hodnoty

Cena

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

Hodnota

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

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je stanovena v souladu se standardy TEGoVA¹. Definicí tržní hodnoty (Market Value) lze volně přeložit jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

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

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

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

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

Cena obvyklá

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

3.1.2 Netržní hodnoty

Netržní hodnoty

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Vybraná hodnota

Výběr hodnoty

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

3.2 Obecné metody ocenění majetku

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup

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

Věcná hodnota nemovitosti

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

3.2.2 Výnosový přístup

Výnosový přístup

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra

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

Riziko

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

3.2.3 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup

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

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

4. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

4.1 Postup ocenění

Postup ocenění

Úkolem Znalce je odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitosti pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení. Pro naplnění znaleckého úkolu použil Znalec porovnávací metodu ocenění, která nejlépe vystihuje hodnotu nemovitosti porovnáním s realitním trhem, na kterém se nemovitost nachází. Nákladový ani výnosový přístup k ocenění nemovitostí použit nebyl.

4.1.1 Ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou

Znalec pro ocenění nemovitostí použil porovnávací metodu, která ukazuje, za jaké ceny se k datu ocenění obchodují byty na daném segmentu realitního trhu. Znalec se při výběru soustředil na byty v panelových bytových domech v blízkých lokalitách. S ohledem na nedostatek informací o nabídkách nebo prodejkách bytů obdobného charakteru na území Suchdola nad Lužnicí Znalec do porovnání zahrnul i nabídky bytů v okolních obcích, záměrně pak byly vynechány byty ve větších sídelních útvarech (Tábor, Třeboň, Jindřichův Hradec apod.). Základní jednotkou pro výpočet porovnávací hodnoty je 1 m² započitatelné plochy, jejíž výpočet je proveden v kapitole 2.4.2. Vstupem do porovnání jsou nabídky prodejů nemovitostí, informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficient zdroje ceny, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě zdroje ceny, koriguje nabídkové ceny ve vztahu k nabídce a poptávce po nemovitostech daného typu a současně odstraňuje z nabídkových cen transakční provize třetím osobám,
- koeficient polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti, polohu v rámci bytového domu a současně kvalitu přístupu k nemovitosti,
- koeficient velikosti, který zohledňuje vztah jednotkové ceny a velikosti objektu,
- koeficient technického stavu, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuálně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficient vybavenosti, který zohledňuje rozdíly ve stavebně-technickém provedení porovnávané a oceňované nemovitosti a standardu jejich vybavení, včetně příslušenství ke stavbám,
- ostatní faktory, promítá do ocenění vliv dalších faktorů, které nejsou zohledněny ve výše popsaných koeficientech.

Znalec při ocenění porovnávací metodou zohlednil případné rozdíly v technickém stavu bytu i bytového domu, stejně jako jejich vybavenosti. Do ocenění jsou promítnuty i rozdíly v poloze jednotlivých bytů a bytových domů a jejich velikosti.

Porovnávací hodnota

Za pomoci porovnávací metody stanovil Znalec jednotkovou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši 19 100 Kč/m² započitatelné plochy, celková porovnávací hodnota nemovitosti k datu ocenění činí **1 250 000 Kč**.

Příloha č.1

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

4.1.2 Rekapitulace výsledků

Ocenění nemovitostí v současném stavu je provedeno za pomoci porovnávací metody ocenění:

Rekapitulace výsledků

Položka	hodnota
Porovnávací hodnota	1 250 000 Kč
TRŽNÍ HODNOTA (zaokrouhleno)	1 250 000 Kč

Upozornění

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

5. ZÁVĚR

5.1 Rekapitulace

Rekapitulace

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) bylo, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitostí specifikovaných v kapitole 1.1.1. ve vlastnictví pana Marka Ševčíka, pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

Za pomoci provedené analýzy nemovitostí a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění popsaných v předešlých částech ocenění, stanovil Znalec současnou tržní hodnotu nemovitostí v úrovni porovnávací hodnoty.

5.2 Výsledek ocenění

Výsledek ocenění

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

<p>TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 1922 V K.Ú. SUCHDOL NAD LUŽNICÍ (VIZ KAP. 1.1 ZNALECKÝ ÚKOL) K DATU 9. LISTOPADU 2020 VE VÝŠI</p> <hr/> <p>===1 250 000 Kč=== (SLOVY: JEDEN MILIÓN DVĚ STĚ PADESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)</p>
--

Komentář k výsledné hodnotě

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 727 - 67 - 2020 a obsahuje 17 listů. Ke znaleckému posudku je přiložena příloha obsahující 10 listů včetně listu s informacemi o obsahu přílohy.

Posudek vyhotovil:

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

Posudek připravili

Ing. Petr Kalabis
Ing. Miloslav Mahdík

V Praze dne 08. prosince 2020


Ing. Dagmar Dušková
jednatelka



PŘÍLOHY

- PŘÍLOHA Č. 1: Porovnávací metoda ocenění (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 2: Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1922 (5 listů)
- PŘÍLOHA Č. 3: Snímek katastrální mapy (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 4: Mapa oblasti (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 5: Fotodokumentace (1 list)

Porovnávací metoda ocenění

Ocenění bytu

Nemovitost:	Byt 1+1	byt 2+1	Byt 3+1	Byt 2+kk
	Č.Velenice, Sídliště na	České Velenice, ul. Riegrova	Hamr, okr. Jindřichův Hradec	Trhové Sviny, Sídliště
Zdroj:	www.sreality.cz ID: 744851	www.sreality.cz ID: 3241032796	www.sreality.cz ID: 0085-N08148	www.sreality.cz ID: 187004
Foto:				

Popis:	<p>Prodej bytu 1+1 v původním, ale velmi zachovalém stavu, který se nachází ve 2. z 5 nadzemních podlaží revitalizovaného panelového domu na Sídlišti na Sadech. Revitalizace proběhla v roce 2007 (zateplená střecha, zateplení obvodových zdí, nová fasáda, plastová okna, izolace). Okna bytu se nacházejí na JV. Ve vchodě je výtah. V Českých Velenicích je veškerá občanská vybavenost.</p>	<p>Nabízíme k prodeji byt s balkonem o dispozici 2+1, výměře 52m² v Českých Velenicích. Bytová jednotka je umístěna ve druhém patře domu bez výtahu, ulice Riegrova. Otřev teplé vody je zajištěn bojlerem, vytápění je zajištěno pomocí křbových kamen. K bytu náleží velký sklep. Velikou výhodou jsou nízké provozní náklady: fond oprav 943,-Kč, 300,-Kč záloha na vodu, Celkem tedy 1243,-Kč/měsíčně + záloha na elektřinu. Byt se nachází v klidném místě nedaleko centra v blízkosti parku a zeleně.</p>	<p>Jedná se o zrekonstruovanou bytovou jednotku v OV ve 2.NP ve zděném bytovém domě. Dispozice bytu: prostorná předsiň, obývací pokoj je vkusně propojený s kuchyní a jídelnou a dodává celému prostoru vzdušnost a světlost. ostatní ložnice a pokoje jsou neprůchozí a dostatečně velké. V koupelně je k dispozici vana, wc je samostatné. Výhodou bytu je dostatek úložného prostoru přímo v bytě - komora, i v přízemí domu - sklep a společné prostory.</p>	<p>Rekonstruovaný byt je umístěn v 1. patře kompletně revitalizovaného panelového domu. Nová plastová okna, zateplení domu zlepšují tepelnou pohodu v bytě a spotřebu tepla. Nedaleko domu se nachází nákupní středisko, úřady, škola, školka a zdravotní středisko. Trhové Sviny jsou vyhledávanou lokalitou s velice dobrou dostupností do Českých Budějovic. Neporušená okolní příroda je proslulá jako houbařský ráj.</p>
--------	---	--	--	---

Plocha bytu (m ²)	43,0	52,0	81,0	66,0
Terasy / balkóny (m ²)	1,0			
Skлады / sklepy (m ²)	1,0			2,0
Započítatelná plocha (m ²)	44,0	52,0	81,0	67,0
Cena (Kč)	1 100 000	1 170 000	1 700 000	2 310 000
Jednotková cena (Kč/m ²)	25 000	22 500	20 988	34 478

Porovnání

zdroj infomrací	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85
poloha	obdobná 1,00	obdobná 1,00	méně atraktivní 1,10	atraktivnější 0,85
technický stav	mírně horší 1,05	mírně horší 1,05	lepší 0,90	lepší 0,90
vybavenost	obdobná 1,00	nižší 1,10	obdobná 1,00	vyšší standard 0,85
velikost bytu	menší byt 0,85	menší byt 0,90	větší byt 1,05	obdobná 1,00
jiná korekce	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00
Upravená jednotková cena (Kč/m²)	18 966	19 880	18 544	19 056

Vyhodnocení porovnání

Položka	hodnota
Minimální jednotková cena (Kč/m ²)	18 544
Průměrná jednotková cena (Kč/m ²)	19 112
Maximální jednotková cena (Kč/m ²)	19 880
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	19 100
Započítatelná plocha (m ²)	65,68
Tržní hodnota (Kč)	1 250 000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2020 14:35:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 1922

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí	750904/1232	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	569/7	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	byt.z.	6153/72620
Vymezeno v:					
	Budova	Suchdol nad Lužnicí, č.p. 569, byt.dům, LV 1741 na parcele 852/11, LV 1741			
	Parcela	852/11	zastavěná plocha a nádvoří		239m2

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 které budou vznikat do 17.09.2050 do výše Kč 767.520,- s příslušenstvím***Oprávnění pro*IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437*Povinnost k***Jednotka: 569/7***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 200/06281/17/2/01 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 08:08:19. Zápis proveden dne 27.07.2017; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5078/2017-303

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 08:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-873/2020-303

Pořadí k 29.06.2017 08:08*Související zápisy***Podzástavní právo****k zajištění pohledávky ve výši 30.000.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 60.000.000,- Kč, které budou vznikat do 01.01.2033***Oprávnění pro*NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755*Listina* Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 08:00:04. Zápis proveden dne 13.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-982/2020-303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2020 14:35:03

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 1922

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 14.02.2020 08:00

Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-2651/2013-303**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 200/06281/17/2/01 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 08:08:19. Zápis proveden dne 27.07.2017; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5078/2017-303

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 08:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-873/2020-303

Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-2651/2013-303**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 200/06281/17/2/01 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 08:08:19. Zápis proveden dne 27.07.2017; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5078/2017-303

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 08:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-873/2020-303

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 13.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2020 10:55:27. Zápis proveden dne 23.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-1105/2020-303

o **Zákaz zcizení**

bez předchozího písemného souhlasu IT credit, s.r.o., na dobu existence zástavního práva, nejdéle uplynutím dne 17.09.2050

Oprávnění pro

**IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437**

Povinnost k

Jednotka: 569/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 200/06281/17/2/01 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 08:08:19. Zápis proveden dne 27.07.2017; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5078/2017-303

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 08:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-873/2020-303

Pořadí k 29.06.2017 08:08

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2020 14:35:03

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 1922

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad České Budějovice č.j. 008EX-829/2019 -12 ze dne 15.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2019 11:14:14. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-3542/2019-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 569/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad České Budějovice č.j. 008EX-829/2019 -16 ze dne 16.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2019 11:14:14. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-3542/2019-303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad České Budějovice č.j. EX-829/2019 -22 (Exekuční příkaz č.j. 8EX 829/19-16 nabyt právní moci dne 3.10.2019) ze dne 04.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2019 16:33:16. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-4427/2019-303

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-10423/2019 -11 ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 17:20:05. Zápis proveden dne 23.09.2019; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-14714/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 569/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov č.j. 137EX-10423/2019 -24 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019 19:10:27. Zápis proveden dne 27.09.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-4166/2019-303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2020 14:35:03

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 1922

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č.j. 203EX-31080/2019 -11 ze dne 20.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 12:04:41. Zápis proveden dne 23.10.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-4676/2019-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 569/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j. 203EX-31080/2019 -16 ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 12:04:41. Zápis proveden dne 23.10.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-4676/2019-303

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j. 188EX-219/2019 -8 ze dne 29.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 15:25:45. Zápis proveden dne 04.12.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-5357/2019-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 569/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j. 188EX-219/2019 -23 ze dne 02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 15:25:45. Zápis proveden dne 04.12.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-5357/2019-303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j. 188EX-219/2019 -50 (Exekuční příkaz č.j. 188 EX 219/19-23 ze dne 2.12.2019 nabytí právní moci dne 27.12.2019) ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 11:08:52. Zápis proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

Z-463/2020-303

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

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2020 14:35:03

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547280 Suchdol nad Lužnicí

Kat.území: 759147 Suchdol nad Lužnicí

List vlastnictví: 1922

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 27-INS 4467/2020 -A-13 ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 16:50:31. Zápis proveden dne 07.07.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-4031/2020-303

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí, RČ/IČO: 750904/1232

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 27-INS 4467/2020 -A-13 ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 16:50:31. Zápis proveden dne 07.07.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-4031/2020-303

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2018 09:39:21. Zápis proveden dne 04.10.2018.

V-6565/2018-303

Pro: Ševčík Marek, sídl. 17. listopadu 569, 37806 Suchdol nad Lužnicí

RČ/IČO: 750904/1232

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

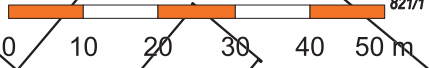
Vyhotoveno: 29.11.2020 14:42:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



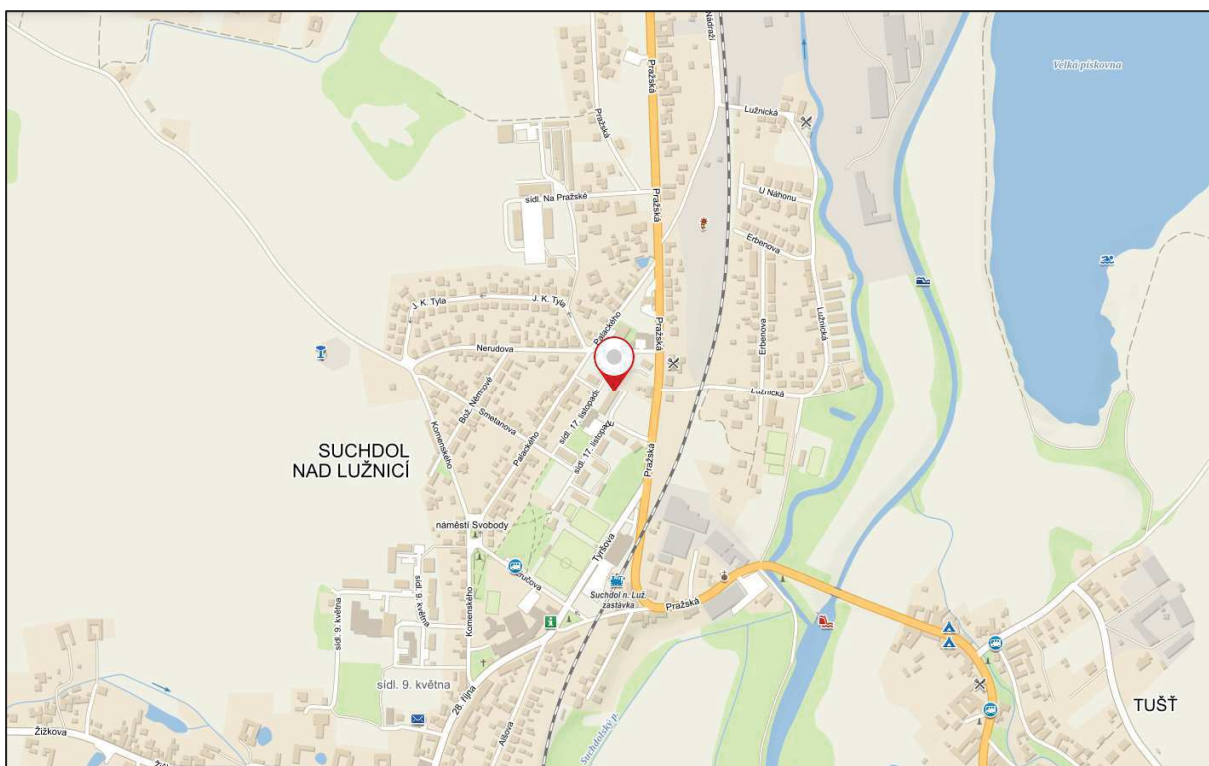
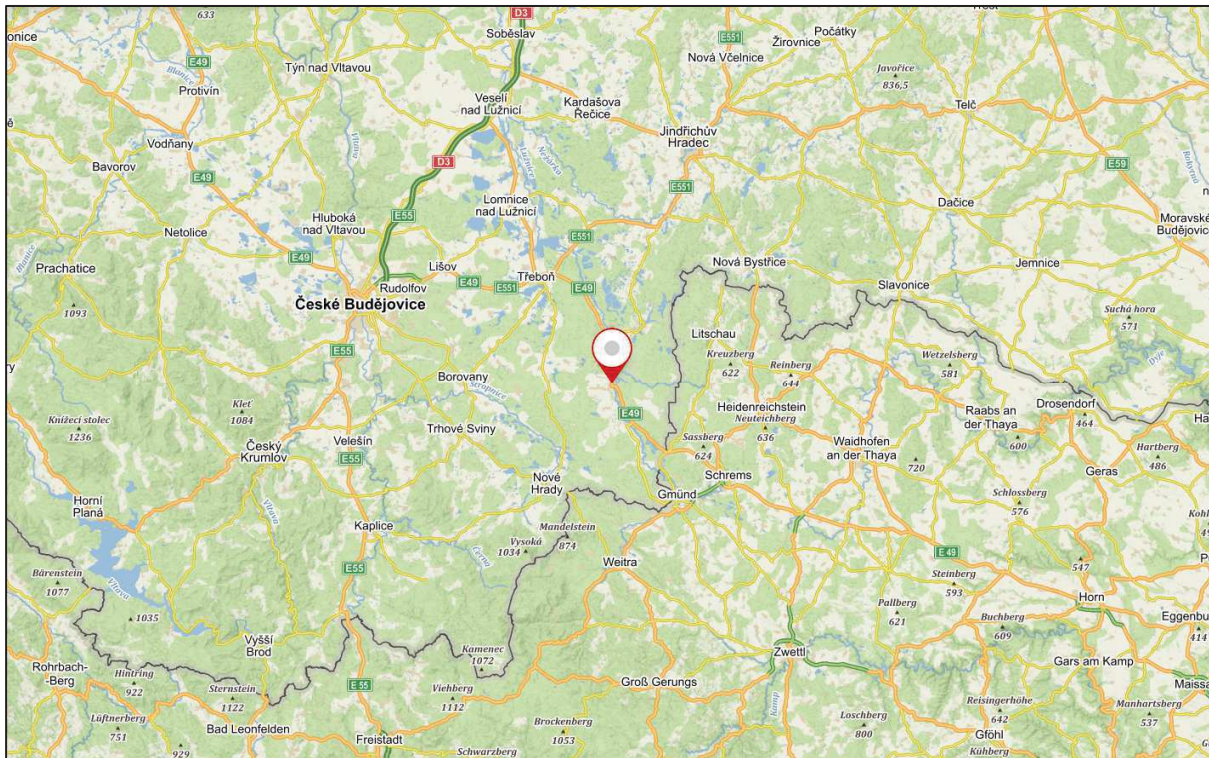
1:1 000



sídl. 17. listopadu

821/1

MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz

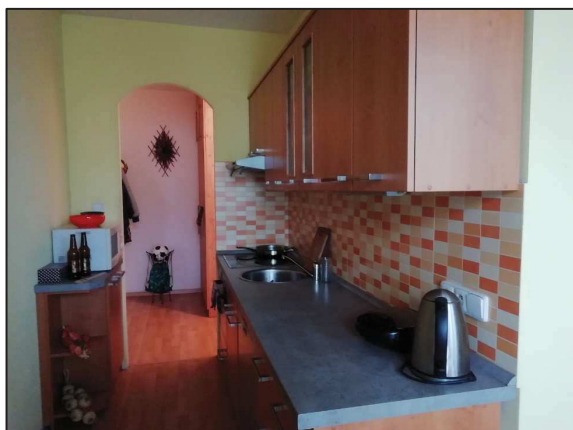
FOTODOKUMENTACE



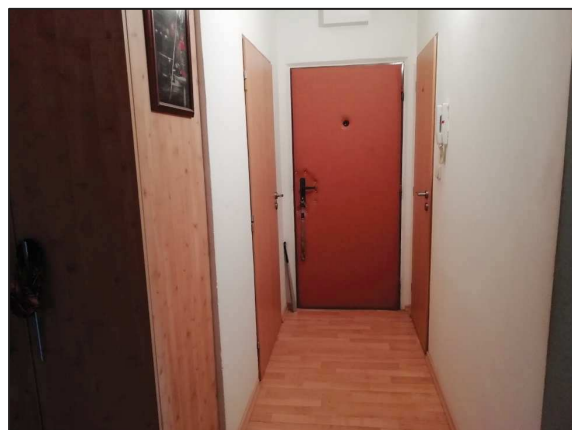
pohled na bytový dům



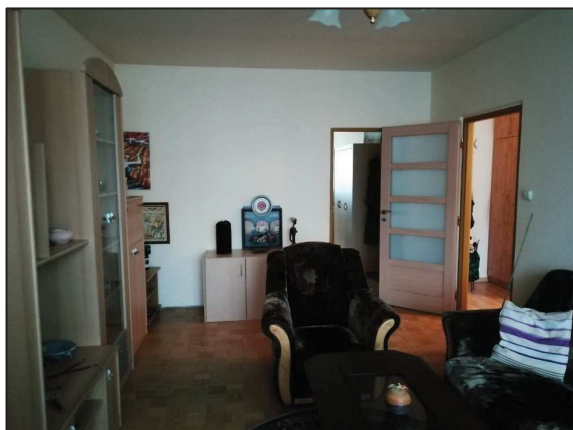
pohled na bytový dům



kuchyně



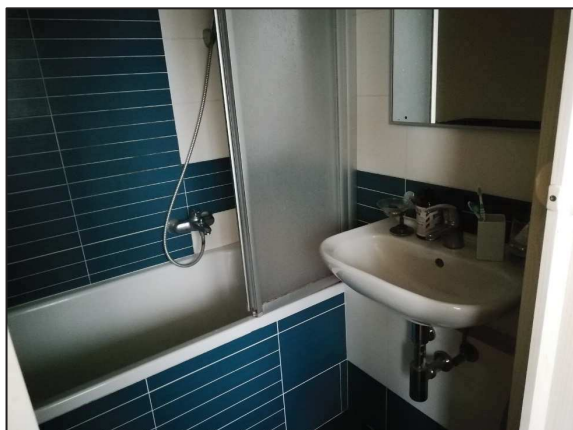
chodba



obývací pokoj



ložnice



koupelna



společné prostory (1.NP)